

außergewöhnlich gepflegtes Reihenhaus in Leverkusen-Steinbüchel mit gehobener Ausstattung, provisionsfrei – von privat!



Objektdaten

- **Objektart:** Reihenhaus
- **Adresse:** Eduard-Spranger-Strasse 4, 51377 Leverkusen
- **Baujahr:** 1973
- **Bauweise:** massiv
- **Dachform:** Satteldach
- **Unterkellerung:** voll unterkellert
- **Geschosse:** Erdgeschoss, Obergeschoss, Kellergeschoss + Dachspeicher
- **Grundstücksgröße:** ca. 254 m²

Flächenangaben

- **Wohnfläche:** ca. 110 m²
- **Nutzfläche:** ca. 122 m²
- **Wohn- und Nutzfläche gesamt:** ca. 232 m²

Raumaufteilung

- **Zimmer gesamt:** 4
 - davon **3 Schlafzimmer/ Kinderzimmer oder Büro**
 - **1 Wohn-/Esszimmer**
- **Sanitärräume:**
 - 1 Badezimmer (Dusch- und Wannenbad, Tageslicht)
 - 1 Gäste-WC mit Tageslicht
- **Weitere Räume:**
 - Abstellraum im EG
 - Mehrere geheizte Kellerräume (Hobby-/Partyraum, Vorrats-/Waschraum, Heizungs-/Hobbyraum, Kellervorraum)

Ausstattung (gehoben)

- Hochwertige Einbauküche inkludiert (Marke Miele, Landhausstil mit Granit Arbeitsplatte und Granit Boden)
- Bodenbeläge: Granit, Marmor, Echtholzparkett (amerikanischer Kirschbaum), Fliesen, Teppich
- Holz-Aluminium-Fenster mit Isolier-Doppelverglasung und Fliegennetzen
- Rollläden (EG elektrisch, OG manuell)
- ca. 24m² große Terrasse mit elektrischer Markise
- Garten mit Zugang vom Wohnbereich und vom Keller
- Beheizter Keller
- Treppenlift (LIFTA, Baujahr 2021) vom Keller bis ins Obergeschoss

Technische Ausstattung

- **Heizung:** Gas-Brennwerttherme, Marke Vaillant, jährlich gewartet
- **Baujahr Heizungsanlage:** 2011
- **Warmwasser:** zentral
- **Internet:** Kabelanschluss bis 1.000 Mbit/s verfügbar
- **Glasfaser:** Anbindung zum Haus in Planung

Modernisierungen / Erneuerungen

- 2026: Erneuerung der Abwasserleitungen (Bad OG bis EG)
- 2026: neues Kellerfenster
- 2021: Einbau Treppenlift der Marke LIFTA (Neupreis 15.000€)
- 2018: neuer Markisenbezug
- 2011: neue Dacheindeckung inkl. Dämmung, neues Dachausstiegsfenster, neuer Kaminkopf
- 2011: neue Gas-Brennwerttherme
- Weitere laufende Instandhaltungen über die Jahre (Fenster, Türen, Malerarbeiten)

Energie

- **Energieausweis:** liegt vor
- **Art:** Bedarfsausweis
- **Energieträger:** Gas
- **Kennwerte:** Endenergiebedarf 150,40 kWh/m²*a
- **Effizienzklasse:** E

Stellplätze

- 1 Garage
- 1 zusätzlicher eigener Stellplatz vor der Garage
- Weitere Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum

Rechtliches / Sonstiges

- Alle Erschließung- und Kanalanschlussbeiträge bezahlt
- Keine Einträge im Baulastenverzeichnis
- Original-Baupläne vorhanden
- Rechnungen und Wartungsnachweise zu wesentlichen Gewerken vorhanden

Lage

- Ruhige Anliegerstraße mit Wendeplatz
- Wohnlage: Leverkusen-Steinbüchel
- Gute Nahversorgung (Einkauf, Schulen, ÖPNV fußläufig erreichbar)
- Gute Verkehrsanbindung Richtung Köln und Düsseldorf

Verkaufsangaben

- **Kaufpreis:** 485.000 €
- **Provision:** provisionsfrei, von privat
- **Bezugsfähigkeit:** ab sofort bzw. nach Absprache











