

Exposé

Maisonette mit Kamin und Dachterrasse

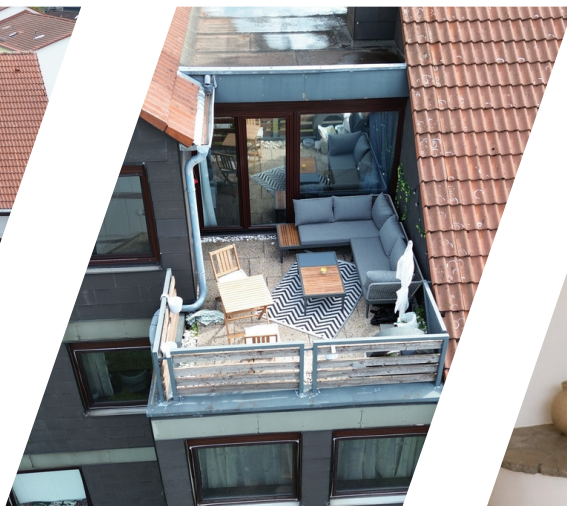
Ihre neue Wohnung über den Dächern von Leverkusen

Verfügbar ab 01.11.2026

320.000 €

Verkaufspreis

ohne Maklercourtage



Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung verbindet auf ca. 84 m² Wohnfläche großzügiges Raumgefühl mit einer Wohnqualität, die man selten findet:
ein offener Kamin im lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, Fußbodenheizung in allen Räumen und eine sonnige Dachterrasse mit Blick ins Grüne und bis nach Köln.

Besichtigung nach Vereinbarung

Telefonnummer: **+49 151 51770360**

E-Mail: **immobilieleverkusen@gmail.com**

Objektbeschreibung



Die Wohnung liegt im 3. und 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1981, ruhig in zweiter Baureihe und unmittelbar am Park gelegen. Bereits beim Betreten fällt die besondere Atmosphäre auf: Der offene Grundriss lässt Wohnen und Essen ineinander übergehen, während die Südwest-Ausrichtung die Räume den ganzen Tag über in natürliches Licht taucht.

Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich von rund 30 m² mit offenem Kamin, der an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt und dem Raum einen unverwechselbaren Charakter verleiht. Helle Fliesen unterstreichen die Weite des Bereichs. Die angrenzende Küche ist praktisch geschnitten; ein direkt anschließender Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum im Alltag.

Über eine Holztreppe gelangt man in die obere Ebene, die dem privaten Rückzug vorbehalten ist. Hier befinden sich das Schlafzimmer mit Rollläden, ein offener Arbeitsbereich mit Galeriecharakter, das Tageslichtbad sowie der Zugang zur Dachterrasse. Der Bodenbelag wurde 2019 mit hochwertigem Laminat in Schieferoptik erneuert. Ein zusätzlicher kleiner Raum im Spitzboden eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Lesecke, Hobbyraum oder Stauraum.

Besonderer Komfort: Alle Räume verfügen über eine individuell regulierbare Fußbodenheizung, das Tageslichtbad ist mit einer bodentiefen, barrierefreien Dusche und modernen Fliesen ausgestattet. Ein **Tiefgaragenstellplatz** rundet das Angebot ab.

Das gegenwärtige Mietverhältnis endet zum 31.10.2026, sodass die Wohnung ab dem 01.11.2026 frei und bezugsfertig zu Ihrer Verfügung steht und damit sowohl die Eigennutzung als auch eine potenzielle Neuvermietung möglich ist.

Außenbereich / Terrasse

Die rund 11 m² große Dachterrasse ist das Highlight dieser Wohnung. Sonnig, uneinsehbar und mit weitem Blick ins Grüne bis nach Köln bietet sie absolute Privatsphäre zum Frühstück in der Morgensonne, für entspannte Grillabende oder als kleines Gartenparadies über den Dächern. Ein Außenbereich in dieser Qualität und Ruhe ist im Geschosswohnungsbau eine echte Seltenheit.

Lagebeschreibung

Willkommen in Leverkusen-Fettehenne!

Der Ortsteil liegt am Übergang zum Bergischen Land und bietet damit einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür. Wander- und Radwege, Waldflächen und der angrenzende Park laden zu Spaziergängen und sportlicher Betätigung ein. Die Lage in zweiter Baureihe sorgt für eine besonders ruhige Wohnsituation.

Die Umgebung überzeugt durch eine gewachsene, gepflegte Nachbarschaft und eine sehr gute Infrastruktur in unmittelbarer Nähe:

- Neues Einkaufszentrum in fußläufiger Entfernung ist im Bau
- Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten und Ärzte – befinden sich in den benachbarten Ortsteilen Steinbüchel und Mathildenhof
- Schlebusch mit seiner charmanten Fußgängerzone bietet ein breites Angebot an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen
- Gute ÖPNV-Anbindung mit direkter Busverbindung nach Schlebusch
- Komfortable Anbindung an das überörtliche Straßennetz Richtung Köln, Leverkusen-Zentrum und ins Bergische Land

Eine Lage, die Ruhe des Grünen mit der Erreichbarkeit der Rheinschiene verbindet.



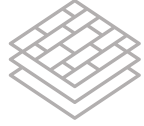
Ausstattungen & Highlights



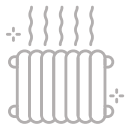
Dachboden



Dachterrasse



Maisonette über
2 Etagen



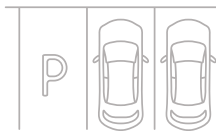
Gaszentralheizung
mit Warmwasseraufbereitung



Fußbodenheizung



Kamin



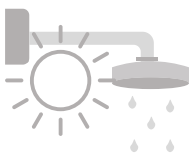
Tiefgaragenstellplatz
1x



Abstellraum
direkt an der Küche



Kellerraum



Tageslichtbad



Parknähe



Weitblick bis
nach Köln

Objektdaten

Etagenanzahl: 2
Wohnfläche: 84 m²
Zimmer: 2,5
Baujahr 1981
Geschosslage 3. OG
Kellerraum ca. 4 m²
+ Gemeinschaftsfahrradkeller
+ Gemeinschaftslagerkeller

Fassade: Eternit-Fassade
Dachform: Satteldach
Dach-Eindeckung: Ziegel
Türen/Zargen: Holz/Holz
Treppen: Holz
(innenliegend)

Heizung: Gaszentralheizung
Heizkörper: Fußbodenheizung in
allen Räumen

Warmwasser: zentral über
Gasheizung

Stellplatz Tiefgaragenstellplatz
(im Kaufpreis enthalten)

Vermietung frei zum 01.11.2026

Schlafzimmer: 1
Badezimmer: 1
Balkone: /
Terrassen: 1
Parteien im Haus 9
Eigentümergeinschaft 46
- Gesamtanzahl -

Wände: hell
Fußböden: Laminat & Fliesen
Kamin: offener Kamin
Terrasse: Steinplatten
Fenster: Isolierverglasung,
Schlafzimmer mit
Rollläden

Sanitär: zeitgemäß, bodentiefe
barrierefreie Dusche,
Tageslichtbad

Elektro: zeitgemäß
Küche: enthalten

Objektdaten

Modernisierungen / Modernisierungsbedarf

Modernisierungsart

erfolgte zum

Bodenbeläge (OG)

2019

Holztreppe (Innenbereich)

2019

Duschanlage

2024

Modernisierungsbedarf mit Eigentümergeinschaft

Kostenschätzung

Tiefgaragensanierung

€ 10.000 bis € 13.000

Hintergrund & Erläuterung zur Tiefgaragensanierung

Die Eigentümergeinschaft bereitet eine umfassende Instandsetzung der gemeinschaftlichen Tiefgarage vor.

Grund ist eine chloridinduzierte Korrosion der Bewehrung in Bodenplatte, Decke und Stützen.

Im Juni 2026 wurde durch einen spezialisierten Fachbetrieb eine erweiterte Beprobung durchgeführt; auf dieser Basis werden ein Instandsetzungskonzept und Vergleichsangebote aktuell erarbeitet.

Ein Sanierungsbeschluss und eine verbindliche Kostenermittlung liegen noch nicht vor. Bewilligt sind bislang 50.000 € für Voruntersuchungen; unverbindliche Schätzungen nennen eine Gesamtgrößenordnung im hohen sechsstelligen Bereich (gesamt). Da jeder Eigentümer über einen Stellplatz verfügt, werden die Kosten nach der Beschlusslage gleichmäßig auf alle Eigentümer verteilt. Bezogen auf die rund 46 Einheiten der Gemeinschaft ergibt sich daraus eine rein rechnerische Größenordnung von etwa 10.000 bis 13.000 € je Wohnung — ausdrücklich als unverbindliche Überschlagsrechnung ohne vorliegenden Beschluss und ohne Angebot. Alle Unterlagen zum Projekt werden Kaufinteressenten vollständig zur Einsicht übergeben.

Diese absehbare Investition wird bei der Preisgestaltung selbstverständlich berücksichtigt und kann im Rahmen der Kaufpreisverhandlung gerne besprochen werden.

Objektdaten

Modernisierungen / Modernisierungsbedarf

Modernisierungsbedarf

lokale Durchfeuchtung

Hintergrund & Erläuterung zur lokalen Durchfeuchtung

Im Bereich eines Fensters des Wohn- Essbereichs bestand im Frühjahr 2026 eine kleine lokale Durchfeuchtung der Tapete. Der Sachverhalt wurde durch die Hausverwaltung aufgenommen und fachlich untersucht. Die weitere Prüfung und Instandsetzung im Bereich der darüberliegenden Dachterrasse beziehungsweise Regenentwässerung wird durch die Hausverwaltung beziehungsweise die Wohnungseigentümergeinschaft koordiniert. Entsprechende Fachfirmen wurden bereits eingebunden.

Die durchfeuchtete Tapete ist innerhalb von zwei Wochen vollständig abgetrocknet. Seitdem ist keine erneute Feuchtigkeit aufgetreten.

Bei Kaufinteresse wird der gesamte Vorgang und die entsprechende Korrespondenz gerne offengelegt.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

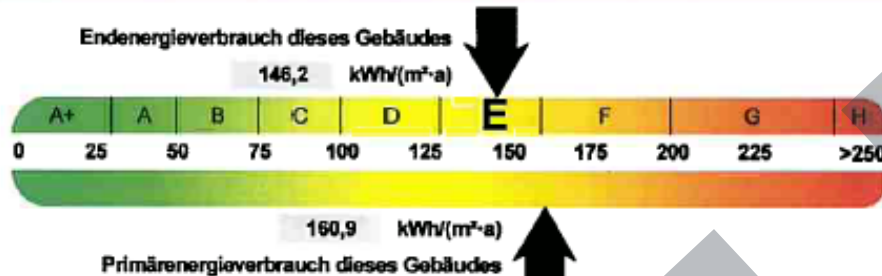
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

NW-2018-002374625

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

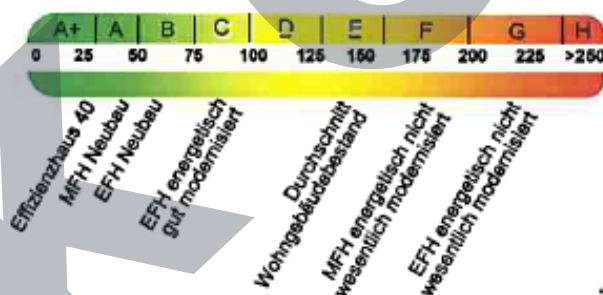
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

146,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Erdgas LL	1,10	1059037	161580	897457	1,14

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{G}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

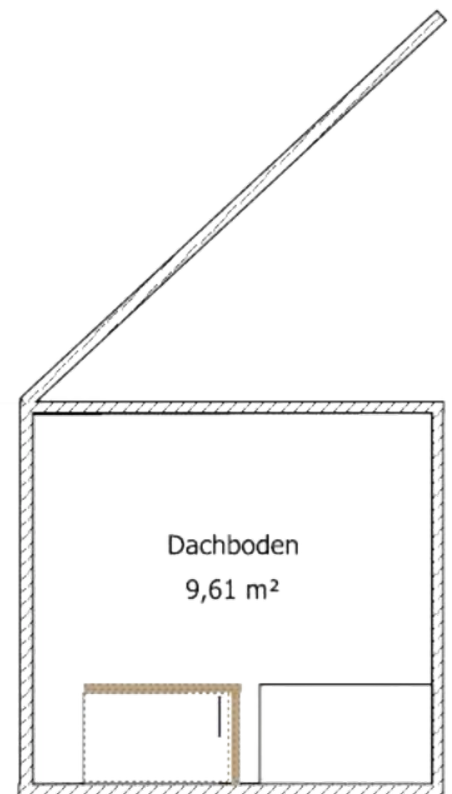
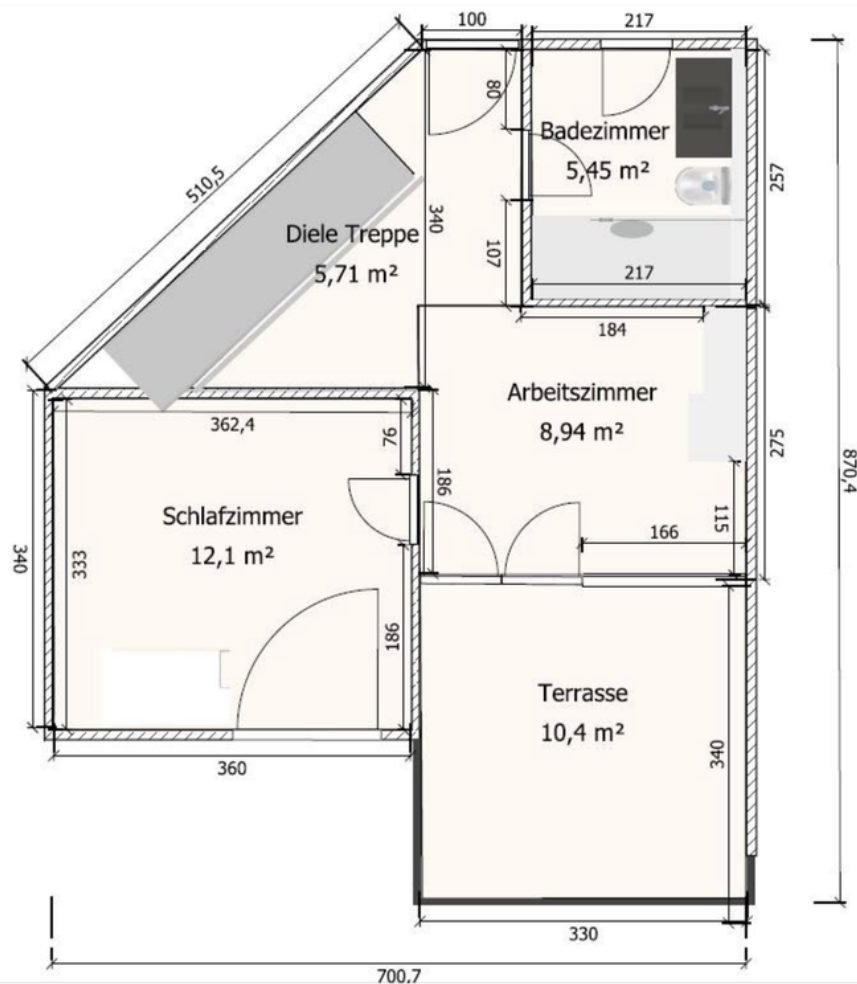
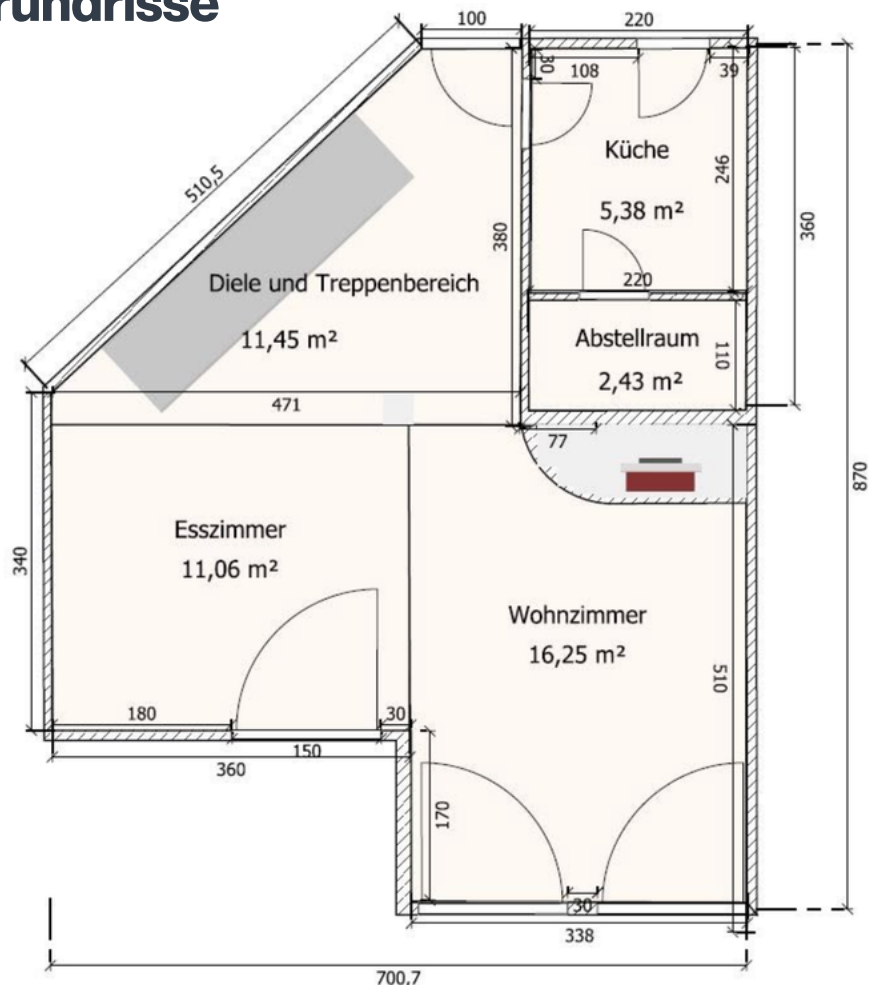
² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

WIRD ZUM VERKAUF ERNEUERT!

Grundrisse



Bilder zum Objekt (Außenansicht)



Gebäudeansicht | **west**



Gebäudeansicht | **süd/west**



Gebäudeansicht | **west** (Dachterrasse)



Gebäudeansicht | **west** (Dachterrasse)



Gebäudeansicht | **ost/süd**



Gebäudeansicht | **nord/süd**



Gebäudeansicht | **nord**



Gebäudeansicht | **von oben**

Bilder zum Objekt (Außenansicht)



Gebäudeansicht | **Tiefgaranzufahrt**



Gebäudeansicht | **Tiefgarage**



Gebäudeansicht | **Tiefgarage**



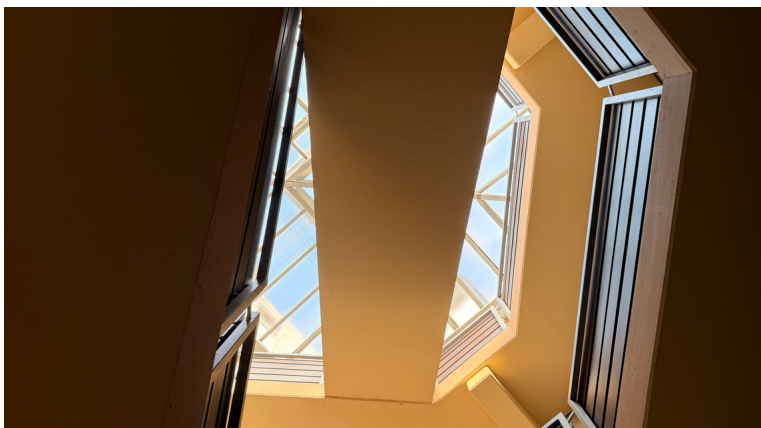
Gebäudeansicht | **Hauseingang**



Gebäudeansicht | **Hauseingang inkl. Klingelbrett**



Gebäudeansicht | **Treppenhaus**



Gebäudeansicht | **Treppenhaus**



Gebäudeansicht | **Eingang (3. OG)**

Bilder zum Objekt (Innenansicht)



Innenansicht | **Eingangsbereich**



Innenansicht | **Küche**



Innenansicht | **Wohnzimmer mit Kamin**



Innenansicht | **Küche inkl. Abstellraum**



Innenansicht | **Esszimmer**



Innenansicht | **Badezimmer (Dusche hinter der Türe)**

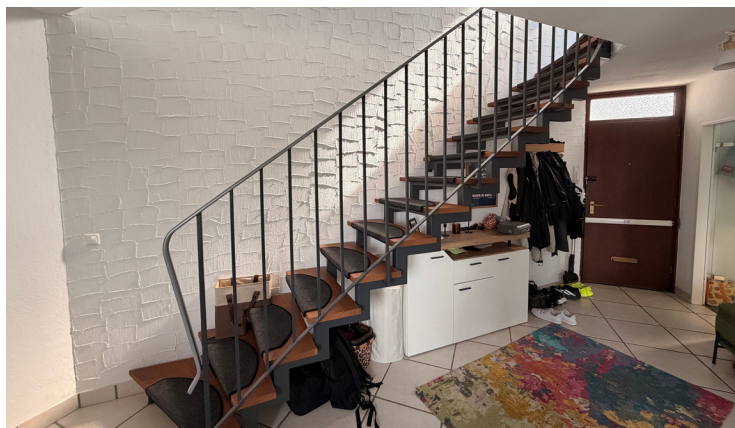


Innenansicht | **offener Kamin**



Innenansicht | **Badezimmer (bodentiefe Dusche)**

Bilder zum Objekt (Innenansicht)



Innenansicht | **Treppe zum 4.OG**



Innenansicht | **Dachboden**



Innenansicht | **“Flur” inkl. Zugang zum Badezimmer**



Innenansicht | **Dachterasse**



Innenansicht | **Arbeitszimmer inkl. Zugang zur Terrasse und Schlafzimmer**



Innenansicht | **Schlafzimmer**

Einrichtungsvorschlag



Ihnen gefällt, was Sie sehen?

Telefonnummer: **+49 151 51770360**

E-Mail: **immobieleverkusen@gmail.com**

Sämtliche Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers sowie der Hausverwaltung. Sie wurden nach bestem Wissen und mit der gebotenen Sorgfalt zusammengestellt.