DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 66377-9224

51381 LEVERKUSEN

Für Fachwerkliebhaber ▫ Charmantes Zuhause mit modernisierten Details

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 123 m²	ca. 562 m²	4	380.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**380.000 €**
Wohnfläche	**ca. 123 m²**
Zimmer	**4**
Nutzfläche	**ca. 66 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 562 m²**
Verfügbar ab	**5 Monate nach Kaufve**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1900**
Zustand	**Modernisiert**
Etagen	**2**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**2**

Wohneinheiten	**1**
Käuferprovision	**2.975 %**
Außenstellplatz · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**04.03.2036**
Ausstellungsdatum	**05.03.2026**
Endenergiebedarf	**185 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**F**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Energieausweis	**2014**

Angelika Dolski
Tel. 0214-8553315
anfragendolski@mueller-ivd.de



Duschbad im Erdgeschoss

Objektbeschreibung

Wohnen mit Geschichte Historisches Fachwerkhaus aus ca. 1900 mit besonderem Charme

Es gibt Häuser und es gibt ein Zuhause mit Geschichte. Dieses bezaubernde Fachwerkhaus aus der Zeit um 1900 ist ein Ort für Menschen, die das Besondere suchen und den unverwechselbaren Charakter historischer Bausubstanz lieben.

Schon beim Betreten spürt man die warme, authentische Atmosphäre, sichtbare Fachwerkelemente, gewachsene Strukturen und ein Wohngefühl, das Neubauten kaum vermitteln können. Gleichzeitig wurde die Immobilie in vielen Bereichen modernisiert und verbindet heute auf harmonische Weise Tradition und zeitgemäßen Komfort.
Im Erdgeschoss eröffnen sich drei flexibel nutzbare Zimmer ideal als behagliche Schlafzimmer, inspirierendes Homeoffice oder liebevolles Kinderzimmer. Das modernisierte Duschbad auf dieser Ebene sorgt für zeitgemäße Funktionalität und kurze Wege im Alltag.

Das Dachgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Hier entfaltet sich der Wohnbereich mit einem großzügigen Wohnzimmer, das zum Ankommen und Durchatmen einlädt. Das separate Esszimmer schafft Raum für gesellige Abende mit Familie und Freunden, während die Küche zum gemeinsamen Kochen und Genießen einlädt. Ein weiteres, älteres Badezimmer (Renovierung erforderlich) ergänzt diese Etage.

Der Spitzboden bietet mit ca. 53 m² eine weitere, wohnlich ausgebaute Nutzfläche. Ob als Hobbybereich oder großzügiger Stauraum hier steckt Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

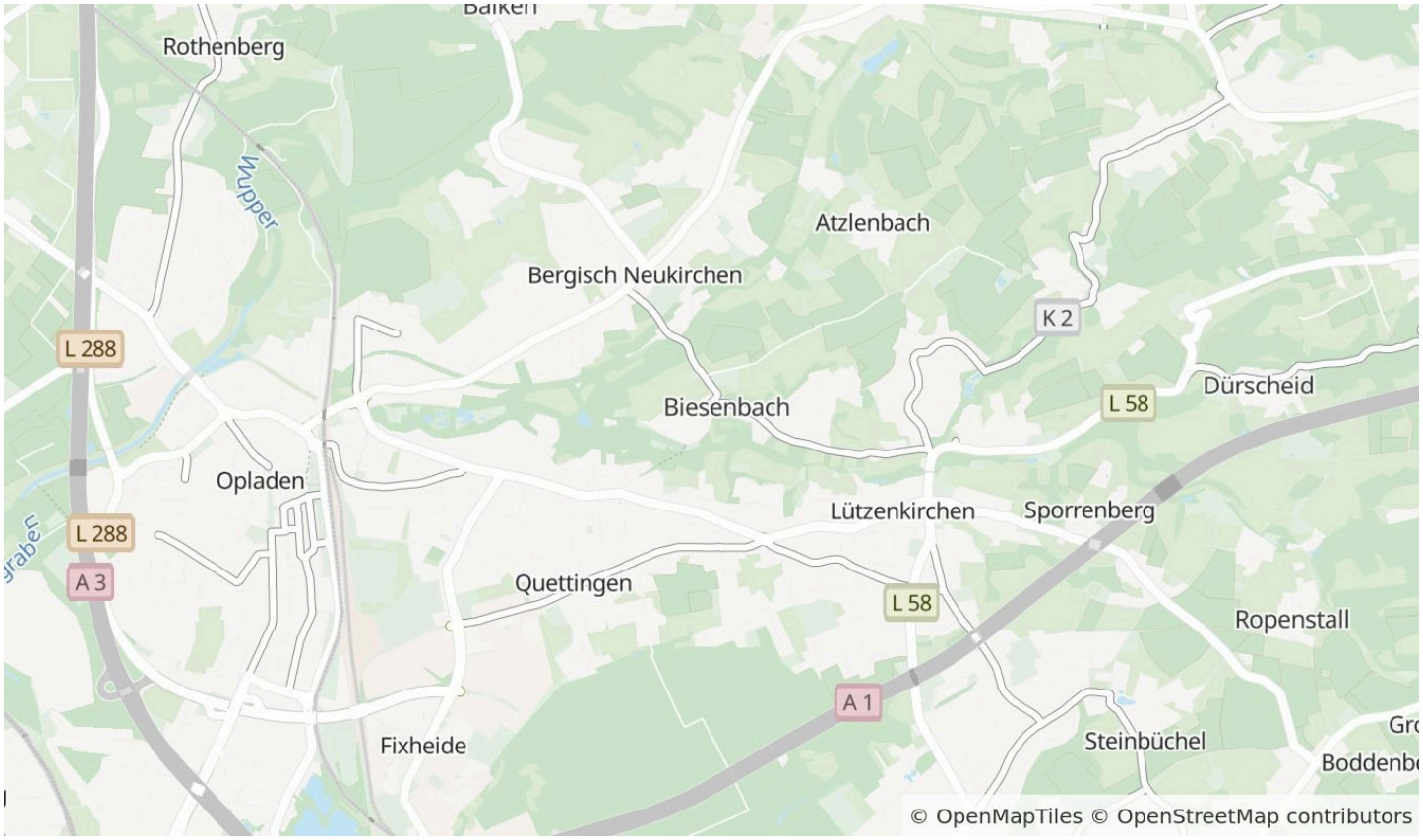
Das Haus ist teilunterkellert mit einem kleineren Gewölbekeller, in dem auch die Hausanschlüsse installiert sind.
Besonders reizvoll sind die zwei Terrassen, die zu unterschiedlichen Tageszeiten Sonne und Rückzug bieten perfekt für den ersten Kaffee am Morgen oder ein Glas Wein in der Abendsonne.

Angelika Dolski
Tel. 0214-8553315
anfragendolski@mueller-ivd.de

Ein PKW-Stellplatz direkt am Haus sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

FAZIT:
Dieses Haus ist mehr als eine Immobilie – es ist ein Stück gelebte Geschichte mit Charakter, Ausstrahlung und vielen Möglichkeiten. Ideal für Fachwerkliebhaber, die ein Zuhause mit Seele suchen und den Charme vergangener Zeiten in ihr modernes Leben integrieren möchten.

Angelika Dolski
Tel. 0214-8553315
anfragendolski@mueller-ivd.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Immobilie liegt in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohngebiet mit gewachsener Nachbarschaft und angenehmer Atmosphäre. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung und bietet damit ideale Voraussetzungen für alle, die ein entspanntes Zuhause abseits von starkem Durchgangsverkehr suchen.

Besonders für eine Familie mit zwei Kindern ist die Lage attraktiv: Kindergarten, Schulen sowie Spiel- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und sind gut erreichbar. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken und ärztliche Versorgung sind bequem in kurzer Zeit zu erreichen, was den Alltag deutlich erleichtert. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls überzeugend: Bushaltestellen sowie weitere ÖPNV-Angebote bieten eine flexible Mobilität, während die schnelle Anbindung an die Autobahnen A1 und A3 Pendlern eine gute Erreichbarkeit der Leverkusener Innenstadt sowie der umliegenden Städte – insbesondere Köln und Düsseldorf – ermöglicht. Darüber hinaus laden nahegelegene Grünflächen und Erholungsbereiche zu Spaziergängen, Sport und Familienausflügen ein.

Angelika Dolski
Tel. 0214-8553315
anfragendolski@mueller-ivd.de



Esszimmer im Obergeschoss



Küche im Obergeschoss

Angelika Dolski

Tel. 0214-8553315

anfragendolski@mueller-ivd.de



Grundriss Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Angelika Dolski
Tel. 0214-8553315
anfragendolski@mueller-ivd.de



Grundriss Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Angelika Dolski
Tel. 0214-8553315
anfragendolski@mueller-ivd.de

Ausstattung

— Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich instandgehalten und in wesentlichen Bereichen modernisiert. Dabei wurde großer Wert darauf gelegt, den historischen Charakter des Hauses zu bewahren und zugleich den Wohnkomfort auf ein zeitgemäßes Niveau zu heben. Nachfolgend erhalten Sie einen Überblick über die wichtigsten Ausstattungsmerkmale und durchgeführten Maßnahmen.

— Fenster und Außentüren

— Auch im Bereich der Türen und Fenster haben Modernisierungen stattgefunden. Die Terrassentür und das Fenster im Erdgeschossbad wurden 2023 erneuert, im Jahr 2021 wurden die Fenster im Dachboden erneuert. Die erneuerten Elemente verbinden funktionale Anforderungen wie Wärmedämmung und Dichtigkeit mit einem stimmigen Erscheinungsbild, das den Charakter des Hauses unterstreicht.

— Heizungsanlage

— Im Jahr 2023 wurde eine neue Gas-Brennwerttherme der Marke Vaillant installiert. Die moderne Brennwerttechnik nutzt die eingesetzte Energie besonders effizient und entspricht heutige Anforderungen an Wirtschaftlichkeit und Betriebssicherheit. Mit dieser Investition wurde ein zentraler Bestandteil der Haustechnik zukunftsorientiert erneuert.

— Dach

— Die Dacheindeckung auf einer Seite des Satteldaches wurde im Jahr 2010 erneuert. Damit wurde bereits ein wichtiger Bereich der Dachfläche modernisiert und langfristig gesichert.

— Fachwerk und Substanz

— Das charakteristische Fachwerk wurde teilweise ausgemauert. Diese Maßnahme verbindet den unverwechselbaren Charme der historischen Bauweise mit einer soliden, wertigen Substanz. Das typische Erscheinungsbild des Hauses bleibt erhalten und wird gleichzeitig konstruktiv sinnvoll ergänzt.

— Bodenbeläge

— Im Jahr 2021 wurden neue Bodenbeläge verlegt. Sie verleihen den Wohnräumen ein gepflegtes, zeitgemäßes Erscheinungsbild und unterstreichen die wohnliche Atmosphäre des Hauses.

— Erneuerungsbedarfs

— Im Bereich des Wannenbades im Obergeschoss sowie im Gewölbekeller besteht noch Modernisierungsbedarf.

Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert.

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 05.03.2026
Endenergiebedarf Wärme: 185 kWh/(m²a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas
Energieeffizienzklasse: F
Baujahr: 1900

Angelika Dolski
Tel. 0214-8553315
anfragendolski@mueller-ivd.de



Ihr Ansprechpartner

Angelika Dolski

Helmut Müller Immobilien GmbH und Co KG

Telefon: 0214-8553315

E-Mail: anfragendolski@mueller-ivd.de

Diese Immobilie online