DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 66377-9704

51377 LEVERKUSEN

Ruhig gelegenes Reihenhaus für Ihr Familienleben (Erbpacht)

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 140 m²	ca. 249 m²	5	298.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**298.000 €**
Erbpacht	**2.139 €**
Wohnfläche	**ca. 140 m²**
Zimmer	**5**
Nutzfläche	**ca. 137 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 249 m²**
Verfügbar ab	**2 Monate nach Kauf**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1985**
Zustand	**Gepflegt**
Etagen	**1**
Badezimmer	**2**

Wohneinheiten	**1**
Käuferprovision	**2.975 %**
Außenstellplatz · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**17.06.2036**
Ausstellungsdatum	**18.06.2026**
Endenergieverbrauch	**139 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**E**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Energieausweis	**2014**

Mario Färber
Tel. 0214-8553319
anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Wohnzimmer Ansicht 2

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus befindet sich in besonders ruhiger Wohnlage und bietet mit rund 140 m² Wohnfläche ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder Mehrgenerationenhaushalte. Das 1985 errichtete Haus ist Teil einer architektonisch ansprechend gestalteten, halbrunden Wohnanlage mit insgesamt zehn Einheiten und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele. Herzstück des Hauses ist das außergewöhnlich große Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, Kamin und einem lichtdurchfluteten Anbau mit Verglasung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die geschützte Terrasse und in den Garten. Aufgrund der großzügigen Raumdimensionen besteht sowohl im Erdgeschoss als auch im Dachgeschoss unter Umständen die Möglichkeit, durch eine Teilung der Räume zusätzliche Zimmer zu schaffen.

Im Dachgeschoss stehen derzeit ein besonders großes Schlafzimmer mit Balkonzugang sowie ein weiteres Zimmer mit Gaube zur Verfügung. Der Flur verfügt ebenfalls über eine Gaube und ermöglicht den Zugang zum Spitzboden. Zusätzliche Staumöglichkeiten bietet der Drempelbereich unter den Dachschrägen.

Das Haus präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand. Die Bauweise basiert auf einer hochwertigen Konstruktion der Firma Gussek mit massiv ausgeführten Keller- und Wandbauteilen. Eine Statik sowie umfangreiche Bauunterlagen liegen vor. Die verklinkerte Fassade sorgt für eine hohe Witterungsbeständigkeit, geringe Wartungsanforderungen und angenehme thermische Eigenschaften sowohl im Sommer als auch im Winter.

HINWEIS ZUM ERBBAURECHT UND ERBBAUZINS:
Das Erbbaurecht wurde im Jahr 1985 für die übliche Laufzeit von 99 Jahren begründet und besteht somit noch bis zum Jahr 2084. Der derzeitige Erbbauzins beträgt 2.139,10 EUR jährlich bzw. rund 178,- EUR monatlich und wurde zuletzt im Jahr 2024 angepasst. Künftige Anpassungen erfolgen entsprechend der vertraglichen Regelung auf Grundlage des Verbraucherpreisindex. Eine dar-

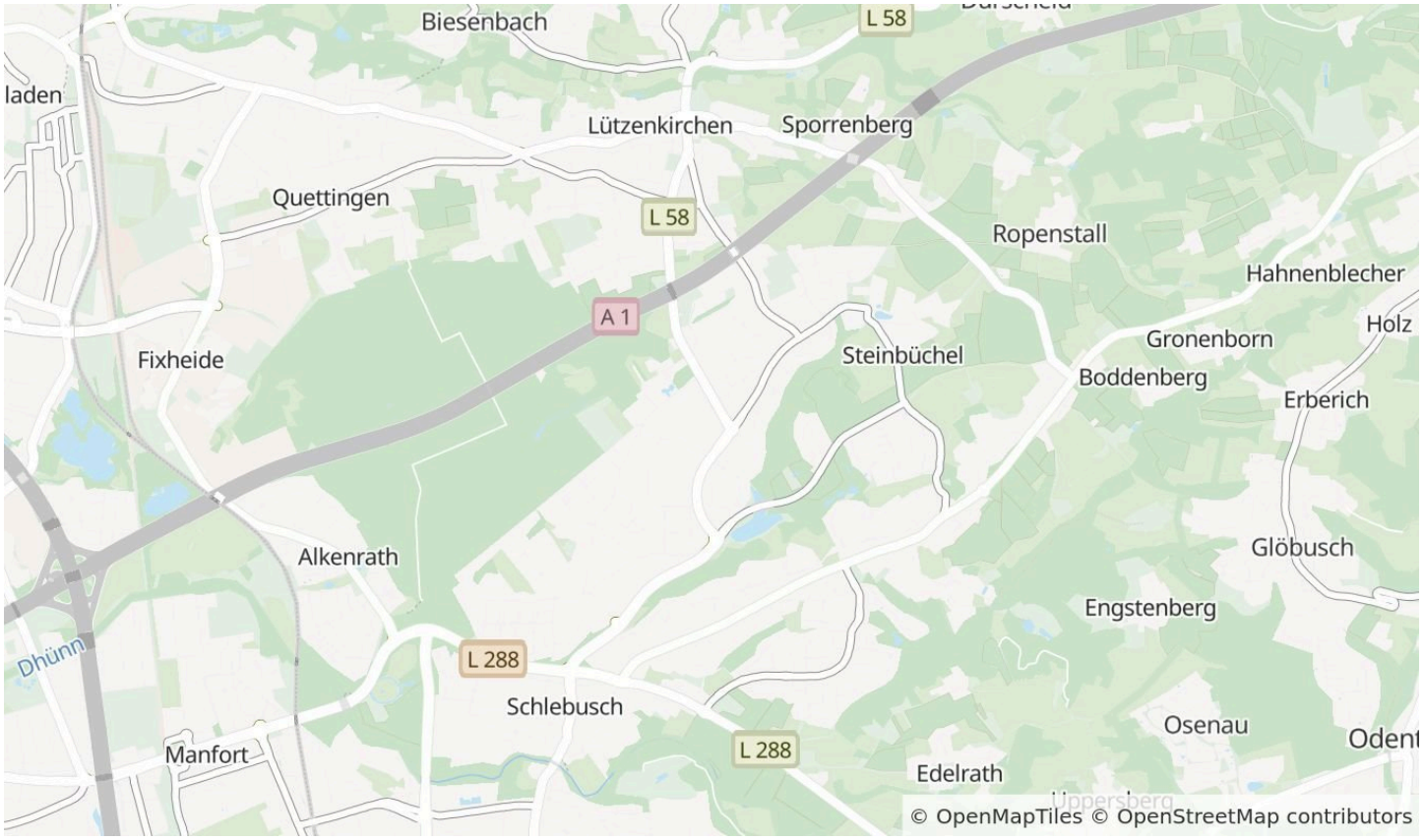
Mario Färber
Tel. 0214-8553319
anfragenfaerber@mueller-ivd.de

überhinausgehende Neufestsetzung wurde von der Stadt Leverkusen bislang nicht angekündigt.

Gerade in Zeiten gestiegener Bau- und Finanzierungskosten gewinnt das Erbbaurecht für viele Käufer wieder zunehmend an Attraktivität. Da das Grundstück nicht erworben werden muss, entfällt die Finanzierung des Grundstückskaufpreises. Die monatliche Belastung durch den Erbbauzins liegt in vielen Fällen deutlich unter den Finanzierungskosten, die beim Kauf eines vergleichbaren Grundstücks entstehen würden. Dadurch reduziert sich häufig auch der notwendige Eigenkapitaleinsatz sowie die laufende monatliche Gesamtbelastung.

Weitere Informationen sowie schriftliche Auskünfte der Stadt Leverkusen stellen wir Ihnen bei Interesse selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mario Färber
Tel. 0214-8553319
anfragenfaerber@mueller-ivd.de



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

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen und besonders familienfreundlichen Wohnumfeld im beliebten Leverkusener Stadtteil Steinbüchel. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus ruhigen Wohnstraßen, modernen Wohnquartieren und großzügigen Grünflächen aus. Steinbüchel zählt zu den gefragten Wohnlagen für Familien, die naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur verbinden möchten. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Das vielfältige Bildungsangebot macht den Standort besonders attraktiv für Familien mit Kindern unterschiedlicher Altersgruppen.

Für den täglichen Bedarf stehen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleister in kurzer Entfernung zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten, Spielplätze sowie weitläufige Grün- und Naherholungsflächen, die zu Spaziergängen und gemeinsamen Familienaktivitäten einladen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls überzeugend: Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen sind die Leverkusener Zentren, Köln sowie die umliegenden Städte des Rheinlands schnell erreichbar. Gleichzeitig sorgen Busverbindungen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, einer familiengerechten Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Lebens - beste Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause mit hoher Lebensqualität.

Weitere Informationen zur Nahversorgung finden Sie in unserem Exposé.

Mario Färber
Tel. 0214-8553319
anfragenfaerber@mueller-ivd.de



offene Wohnküche



Duschbad im EG

Mario Färber

Tel. 0214-8553319

anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Schlafen Ansicht 1 im DG



Schlafen Ansicht 2 im DG

Mario Färber

Tel. 0214-8553319

anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Kinderzimmer im DG



Terrasse Ansicht 1

Mario Färber

Tel. 0214-8553319

anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Terrasse Ansicht 2



Rückansicht

Mario Färber

Tel. 0214-8553319

anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Grundriss Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Mario Färber
Tel. 0214-8553319
anfragenfaerber@mueller-ivd.de

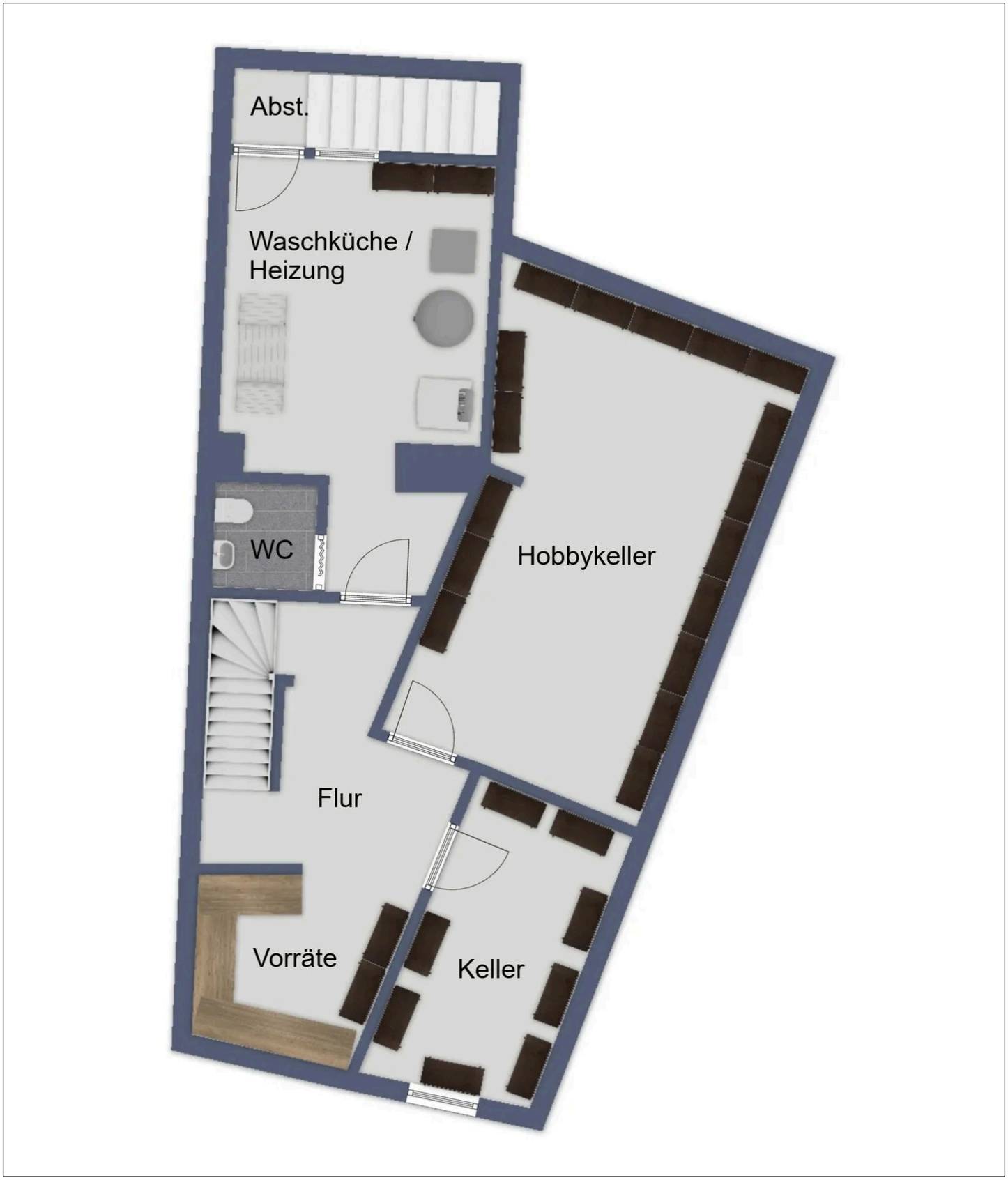


Grundriss Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Mario Färber
Tel. 0214-8553319
anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Grundriss Kellergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Mario Färber
Tel. 0214-8553319
anfragenfaerber@mueller-ivd.de

Ausstattung

— Das Haus überzeugt durch eine umfangreiche und gepflegte Ausstattung, die sowohl den Bedürfnissen von Familien als auch von generationenübergreifendem Wohnen gerecht wird. Großzügige Raumverhältnisse, barrierearme Elemente sowie zahlreiche praktische Ausstattungsdetails schaffen ein komfortables Wohnumfeld mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

— Nachfolgend fassen wir die wichtigsten Ausstattungsdetails übersichtlich zusammen:

— Gebäude und Bauweise

— Familienfreundliches Reihenmittelhaus in ruhiger Lage (Baujahr 1985)

— Architektonisch besondere, halbrunde Wohnanlage mit zehn Einheiten

— Qualitätsbauweise der Firma Gussek; Statik und Bauunterlagen vorhanden

— Verklinkerte, wartungsarme Fassade

— Wohnen und Raumangebot

— Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche

— Kamin in 06/26 vom Schornsteinfeger gefegt (Nutzbarkeit durch Käufer zu prüfen)

— Wintergartenähnlicher, verglaster Anbau mit elektrischer Markise

— Möglichkeit zur Schaffung zusätzlicher Zimmer im Erd- und Dachgeschoss

— Treppenlift (Anschaffung 2019, regelmäßig gewartet)

— Fliesen- und Laminatböden

— Zusätzliche Stauraummöglichkeiten im Drempelbereich und Spitzboden

— Vollunterkellerung, teilweise beheizt, vielseitig nutzbar (Waschküche + WC)

— Bäder, Fenster und Technik

— Barrierearmes Duschbad im Erdgeschoss

— Dusch- und Wannenbad im Dachgeschoss mit beheizbarem Handtuchhalter

— Zweifach isolierverglaste Holzfenster (teilweise abschließbar)

— Elektrische und manuelle Rollläden vorhanden

— Balkon mit SAT-Anlage vorhanden

— Elektrik mit FI-Schutzschalter

— Warmwasserversorgung zentral über die Heizungsanlage

— Die Gaszentralheizung aus dem Baujahr 1985 ist defekt und vom Erwerber zu erneuern (aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (§ 72 Abs. 2 GEG) ist der Käufer innerhalb von zwei Jahren nach Erwerb der Immobilie ohnehin zum Heizungstausch verpflichtet ist, da die Heizung älter ist als 30 Jahre).

— Außenbereich und Stellplatz

— Sichtgeschützte Terrasse mit Wasseranschluss, Steckdose und elektrischer Markise

— Garten in überwiegender Hanglage

— Carport direkt vor dem Haus mit überdachtem Stellplatzbereich / Pergola

Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Die entsprechenden Behörden-

Mario Färber
Tel. 0214-8553319
anfragenfaerber@mueller-ivd.de

unterlagen wurden bereits angefordert.

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 18.06.2026
Endenergieverbrauch Wärme: 139 kWh/(m^2a) inklusive Warmwasser
Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas
Energieeffizienzklasse: E
Baujahr: 1985

Mario Färber
Tel. 0214-8553319
anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Ihr Ansprechpartner

Mario Färber

Helmut Müller Immobilien GmbH und Co KG

Telefon: 0214-8553319

E-Mail: anfragenfaerber@mueller-ivd.de

Diese Immobilie online