DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 66377-9765

51377 LEVERKUSEN

Verkaufsstart in Manfort: Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in gefragter Wohnlage

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 147 m²	ca. 287 m²	7	339.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**339.000 €**
Wohnfläche	**ca. 147 m²**
Zimmer	**7**
Nutzfläche	**ca. 74 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 287 m²**
Verfügbar ab	**kurzfristig nach Kau**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1910**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Teil-/vollrenovierungsbedürftig**
Etagen	**2**
Badezimmer	**2**

Wohneinheiten	**1**
Käuferprovision	**2.975 %**
Außenstellplatz · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**15.10.2036**
Ausstellungsdatum	**15.10.2026**
Endenergiebedarf	**537 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**H**
Wesentlicher Energieträger	**Strom**
Befeuerungsart	**Elektro**
Energieausweis	**2014**

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



Schlafzimmer im EG

Objektbeschreibung

Die Immobilie wird ausdrücklich als Sanierungsobjekt angeboten. Neben der Erneuerung der technischen Ausstattung sind insbesondere energetische + technische Maßnahmen sowie die Modernisierung der Wohnräume einzuplanen.

Das Einfamilienhaus wurde ca. 1910 errichtet und im Laufe der Jahrzehnte mehrfach umgebaut und erweitert. Das Gebäude ist insgesamt sanierungsbedürftig und bietet die Möglichkeit, die vorhandenen Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten.

Die Aufteilung zeigt sich wie folgt:

Erdgeschoss
Im Erdgeschoss befinden sich ein ca. 23 m² großer Wohnraum, eine Küche, ein Durchgangszimmer, ein Gäste-WC sowie ein Schlafzimmer mit angrenzendem Duschbad. Aus dem Flurbereich gelangen Sie auf die Terrasse sowie in den Garten. Im Treppenhaus liegt auf halber Höhe ein nicht mehr nutzbares Wannenbad mit Fenster. Die Aufteilung der Räume wurde im Laufe der Jahre teilweise verändert.

Obergeschoss
Vier mögliche Zimmer mit Größen zwischen ca. 12 m² bis ca. 17 m² bieten Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Weiterhin befindet sich auf dieser Etage ein nicht mehr nutzbares Duschbad sowie eine 12 m² große Dachterrasse.

Speicher
Der vorhandene Dachboden ist derzeit nicht gedämmt und befindet sich in einem einfachen, nicht ausgebauten Zustand.

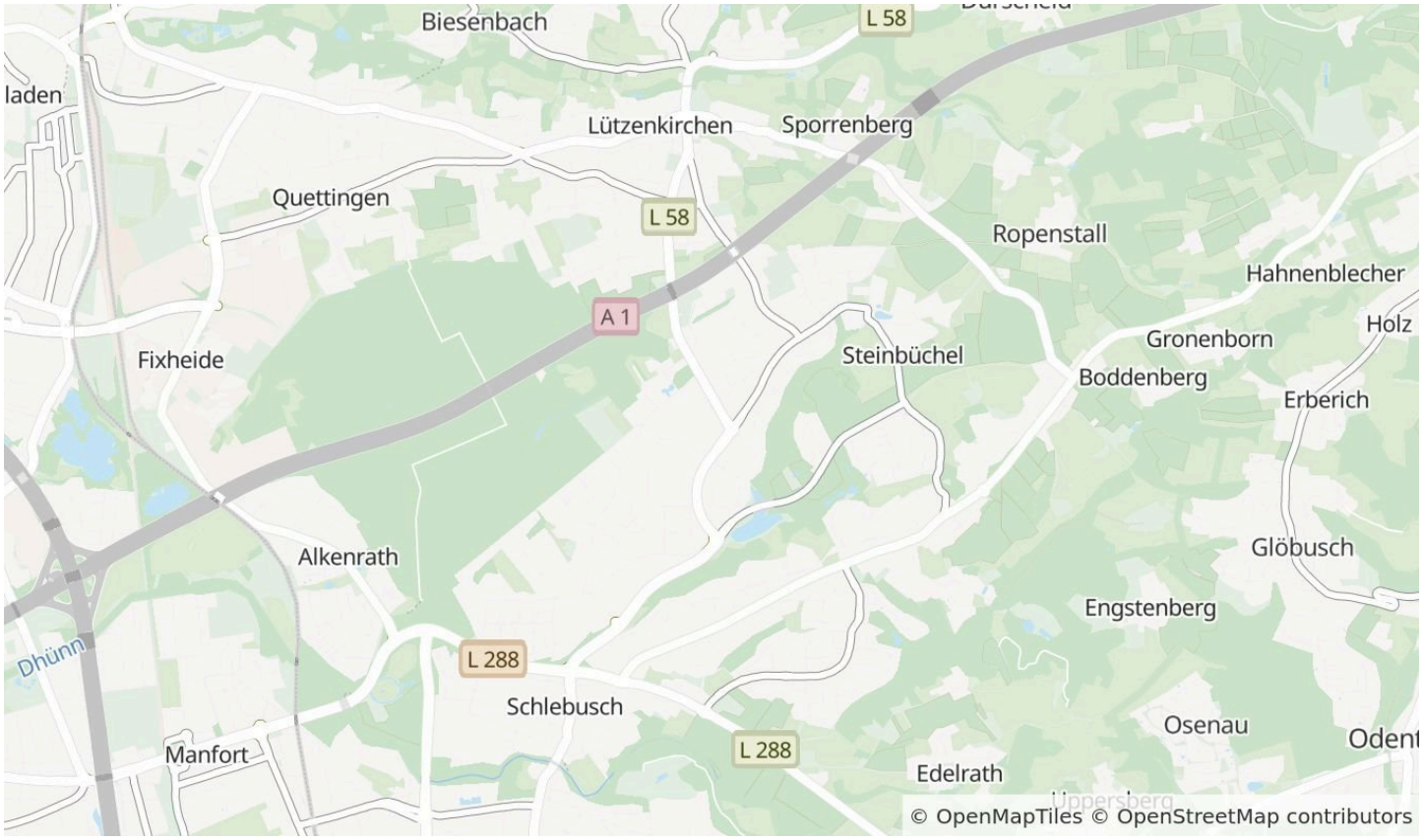
Kellergeschoss
Das Gebäude ist teilunterkellert. Die Kellerbereiche wurden teilweise nachträglich geschaffen und dienen als Nutz- und Abstellflächen.

HINWEIS:
Aufgrund des Gebäudealters sind in einzelnen Kellerbereichen

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

Feuchtigkeitsspuren am Mauerwerk vorhanden. Insgesamt ist bei dieser Immobilie eine umfangreiche Modernisierung erforderlich, diese wurde bei der Kaufpreisermittlung berücksichtigt.

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 befindet sich im Stadtteil Manfort in Leverkusen. Die Lage bietet eine interessante Ausgangsbasis für Käufer, die eine Bestandsimmobilie nach eigenen Vorstellungen modernisieren und langfristig nutzen möchten.

Leverkusen liegt verkehrsgünstig zwischen den Metropolen Köln und Düsseldorf und verbindet die Vorteile eines etablierten Wohnstandorts mit der Nähe zu wichtigen Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren der Region. Die Stadt verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufs-, Bildungs-, Freizeit- und Versorgungsangeboten. Darüber hinaus bietet das Stadtgebiet zahlreiche Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten. Für Eigennutzer und Investoren, die das Potenzial einer sanierungsbedürftigen Immobilie erkennen, bietet der Standort eine interessante Perspektive. Durch eine umfassende Modernisierung besteht die Möglichkeit, die Immobilie an zeitgemäße Wohnansprüche anzupassen und ihre langfristige Nutzbarkeit zu verbessern.

Weitere Informationen zur Nahversorgung finden Sie in unserem Expose.

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



Bad Ensuite am Schlafzimmer im EG



Zimmer im Obergeschoss

Angelika Dolski

Tel. 0214-8553315

anfragendolski@mueller-ivd.de



weiteres Zimmer



Zimmer im Obergeschoss

Angelika Dolski

Tel. 0214-8553315

anfragendolski@mueller-ivd.de



Rückansicht



weitere Hausansicht

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



Grundriss Kellergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

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

Ausstattung

— Die technische Ausstattung des Hauses ist insgesamt veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Immobilie ist als umfassendes Sanierungsobjekt zu betrachten, bei dem von einer grundlegenden Erneuerung der technischen Anlagen und Ausstattungen auszugehen ist.

— Die nachfolgenden Angaben dienen lediglich der Beschreibung des vorhandenen Bestands.

— Heizung

— Die Beheizung des Hauses erfolgt ausschließlich über Elektro-Nachtspeicherheizungen. Die vorhandenen Geräte sind älteren Baujahrs. Eine zentrale Heizungsanlage ist nicht vorhanden.

— Fenster

— Im Gebäude sind Fenster unterschiedlicher Baujahre verbaut. Teilweise sind noch ältere Holzfenster vorhanden. Einzelne Fenster wurden im Laufe der Jahre erneuert, unter anderem 1997.

— Dach

— Das Hauptdach verfügt über eine Ziegeleindeckung mit Unterspannbahn. Nach Angaben des Eigentümers wurde die Dacheindeckung ca. 1990 erneuert. Der Dachboden ist derzeit nicht gedämmt. Ein weiterer, flach geneigter Dachbereich ist mit Bitumenbahnen eingedeckt. Dieser wurde nach Eigentümerangaben vor ca. drei Jahren nochmals überarbeitet.

— Sanitärausstattung

— Das vorhandene Badezimmer im Erdgeschoss entstand durch den Umbau eines ehemaligen Waschraums. Die Ausstattung und Modernisierung stammen aus den 1990er-Jahren. Die beiden derzeit nicht genutzten Bäder entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard und sind im Rahmen einer Sanierung zu berücksichtigen.

— Außenanlagen

— Die Außenanlagen bestehen aus befestigten Wege- und Hofflächen sowie teilweise begrünten Grundstücksbereichen. Im Außenbereich befindet sich zudem eine durch eine Holzkonstruktion eingefasste Fläche. Die Außenanlagen sind insgesamt in die Jahre gekommen und weisen Pflege- und Modernisierungsbedarf auf. Im Zuge einer umfassenden Sanierung des Hauses sollte daher auch eine Überarbeitung und Neugestaltung der Außenbereiche eingeplant werden.

Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom und Telefon sind vorhanden. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert.
Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 15.10.2026
Endenergiebedarf Wärme: 537 kWh/(m²a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Strom
Energieeffizienzklasse: H
Baujahr: 1910

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