DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 128582-5655

51377 LEVERKUSEN

Freistehender Satteldachbungalow in naturnaher Dorflage in Leverkusen-Steinbüchel

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 145 m²	ca. 983 m²	3	580.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**580.000 €**
Wohnfläche	**ca. 145 m²**
Zimmer	**3**
Nutzfläche	**ca. 145 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 983 m²**
Verfügbar ab	**nach Vereinbarung**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1970**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Etagen	**2**
Wohneinheiten	**1**
Gäste-WC	**Ja**

Dachboden	**Ja**
Käuferprovision	**3.57 %**
Garage · Anzahl	**1**
Außenstellplatz · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**07.02.2036**
Ausstellungsdatum	**08.02.2026**
Endenergiebedarf	**227,3 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**G**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Daniel Majkopet
Tel. 0214-86090009
info@juber-immobilien.de



Vorderansicht

Objektbeschreibung

Freuen Sie sich bei diesem Einfamilienhaus in klassischem Bungalowstil auf ein Wohnen auf einer Ebene, und nutzen Sie die zusätzlichen wohnlich gestalteten Bereiche im Untergeschoss z. B. für ein Homeoffice und Gästezimmer.

Der zentrale Hauszugang führt Sie weitgehend barrierefrei in die geräumige und freundlich gestaltete Wohn- und Eingangsdiele. Von hier werden alle weiteren Bereiche des gradlinig und zweckmäßig aufgeteilten Hauses erschlossen. Im Eingangsbereich selbst treffen Sie auf das obligatorische Gäste-WC und einen attraktiven, durch Vollglastüren zu schließenden Garderobenbereich.

Zur Linken begibt man sich über den Wohnraumflur in den Wohn- und Essbereich, der mit ca. 53 m² großzügig und offen gestaltet ist, und über die große Schiebetüranlage einen ungehinderten Blick und Durchgang in den schön angelegten Garten ermöglicht.

Die Küche ist direkt mit der Eingangsdiele und dem Esszimmer verbunden und sorgt so für kurze Wege bei Einkäufen und Essensvorbereitungen. Große Fensterfronten zur Hauseingangsseite sorgen für eine hervorragenden Belichtung und Belüftung und ermöglichen einen herrlichen Ausblick auf die gegenüberliegende Weidefläche.

Die dem Wohnzimmer vorgelagerte Terrasse ist überdacht, und geht entlang des Hauskörpers auch vor den übrigen Zimmerausgängen in eine schön gepflasterte Fläche über, die von einer Rasenfläche mit diversen Ziersträuchern und Büschen umrandet wird.

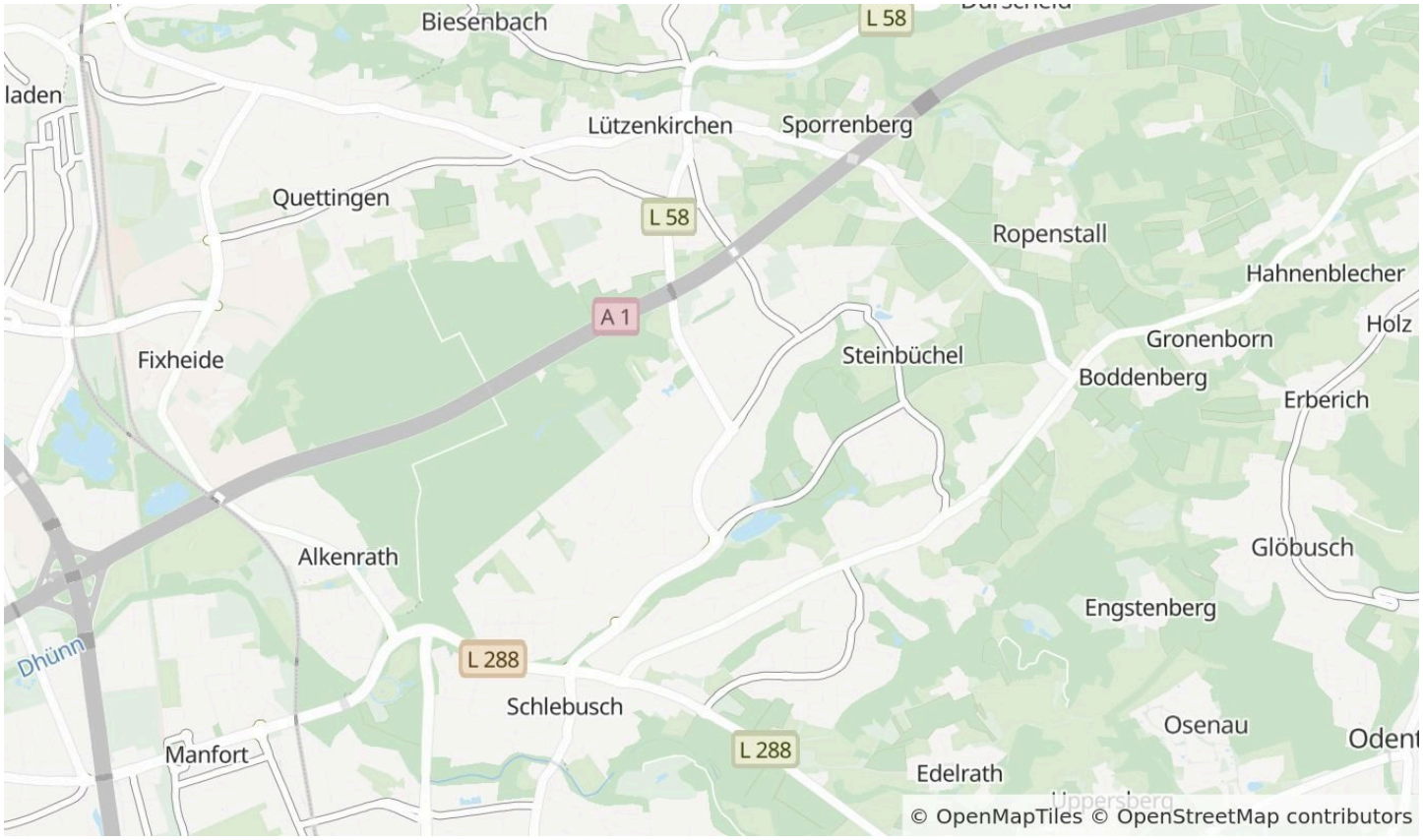
Zur Rechten der Eingangsdiele werden die Schlafräume und das Badezimmer durch einen Flur separiert, und damit insbesondere die Privatsphäre geschützt. Die beiden gartenseitigen Schlafräume sind annähernd gleich groß geschnitten und verfügen über große gartenseitige Fenster mit Schiebetüre.

Daniel Majkopet
Tel. 0214-86090009
info@juber-immobilien.de

In dem Flurbereich vor den Schlafräumen befinden sich darüber hinaus noch ein großer Abstellschrank, der Zugang ins Untergeschoss, die Einschubtreppe auf den Speicher und natürlich auch noch das Tageslichtbad mit bodengleicher und befahrbarer Dusche.

Ähnlich wie im Erdgeschoss, ist auch das Untergeschoss in zwei verschiedene Nutzungsbereiche unterteilt. Denn neben den üblichen Kellerräumen mit Haustechnik, Heizung (+ Öltank), Waschküche und Vorrat sind weitere zwei Räume wohnlich gestaltet, genutzt und durch ein Duschbad ergänzt worden. Ein idealer, ebenfalls durch einen Vorflur separierter Bereich für Gäste- und Homeoffice, ohne die eigenen Flächen dafür heranziehen zu müssen. Die volle Raumhöhe der Bungalowbauweise ließ giebelseitig Fenster oberhalb des Bodenniveaus zu, die für eine gute Belüftung und Belichtung auch dieser Räume sorgen.

Daniel Majkopet
Tel. 0214-86090009
info@juber-immobilien.de



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

Lagebeschreibung

Wiesen und Felder vor der Haustüre sowie die Ausläufer des Bergischen Landes mit seinen ausgedehnten Wäldern und den verschiedensten Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in direkter Nachbarschaft, und trotzdem nur wenige Meter bis zur nächsten Bushaltestelle oder eine kurze Fahrt zu den nächsten Einrichtungen zur Deckung des täglichen und erweiterten Bedarfs in Leverkusen-Steinbüchel oder Leverkusen-Lützenkirchen.

Darüber hinaus eine Auswahl Hofläden bei diversen Bauern in der nahen Umgebung oder die attraktive Fußgängerzone in Leverkusen-Schlebusch, die einen guten Mix aus Fach-, Einzel- und Lebensmittelhandel, eine abwechslungsreiche Gastronomie sowie eine optimale ärztliche Versorgung inklusive des Leverkusener Klinikums bietet.

Der Ortsteil Steinbüchel liegt im Osten Leverkusens und grenzt dort an die Nachbarstädte Odenthal und Burscheid. Das Angebotsobjekt liegt in einer ruhigen Anliegerstraße, deren direktes Umfeld sich noch ein dörfliches Ambiente erhalten hat. Trotzdem ist der nächstgelegene Autobahnanschluss zur BAB 1 in Burscheid in wenigen Minuten zu erreichen.

Verschiedene Kita´s und Grundschulen befinden sich in direkter Umgebung zum Haus. Weiterführende Schulen (Realschule, Gesamtschule und Gymnasien) sind in gut erreichbaren Entfernungen ebenfalls vorhanden.

Verwirklichen Sie mit diesem Objekt Ihren Wunsch nach Naturnähe mit einem eigenen großen Grundstück und trotzdem guten infrastrukturellen Anbindungen in die umliegenden Zentren und Nachbarstädte.

Daniel Majkopet
Tel. 0214-86090009
info@juber-immobilien.de



Eingangsdiele 1

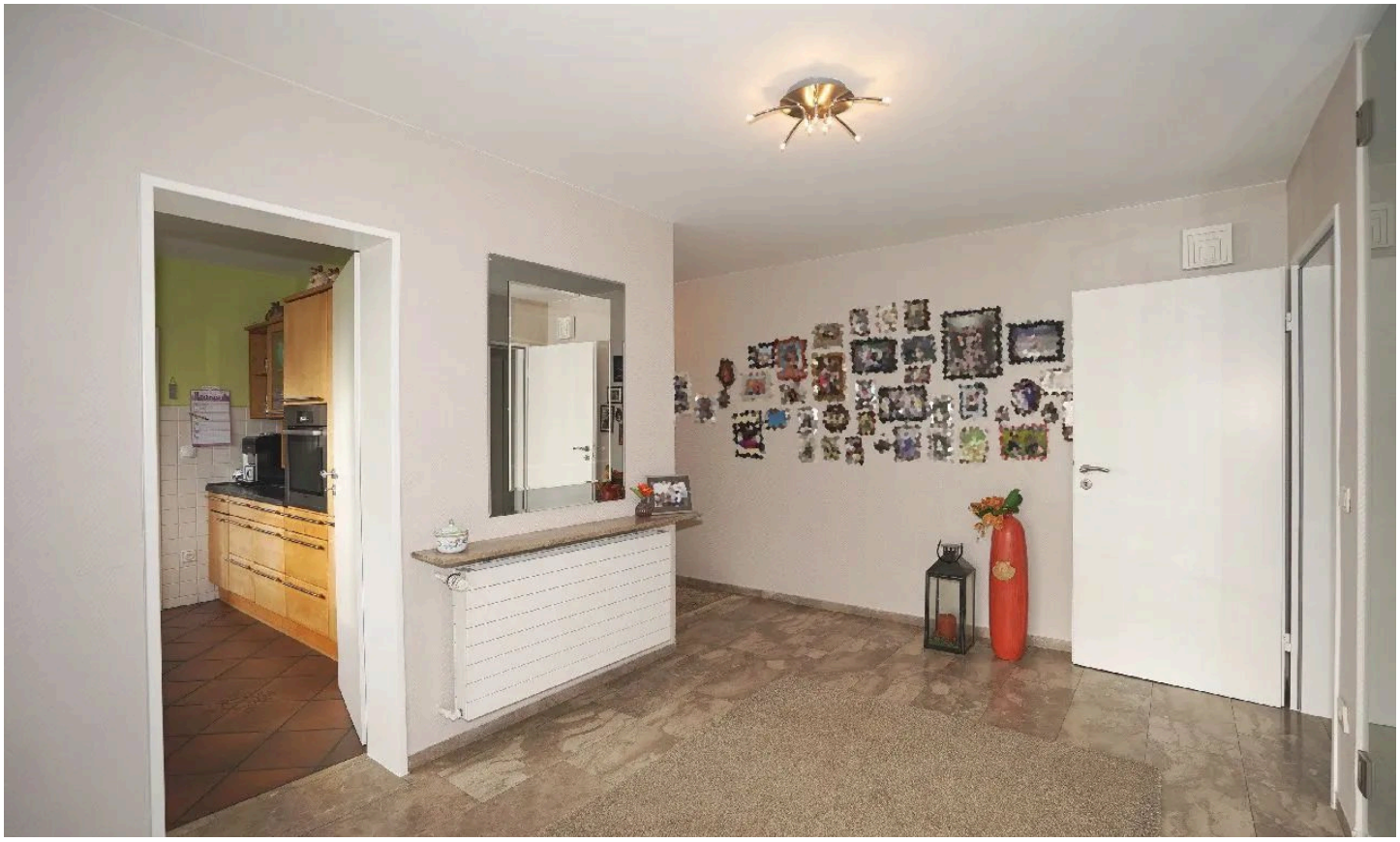


Eingangsdiele 2

Daniel Majkopet

Tel. 0214-86090009

info@juber-immobilien.de



Eingangsdiele 3



Küche 1

Daniel Majkopet

Tel. 0214-86090009

info@juber-immobilien.de



Küche 2



Esszimmer

Daniel Majkopet

Tel. 0214-86090009

info@juber-immobilien.de



Wohnen 1



Wohnen 2

Daniel Majkopet

Tel. 0214-86090009

info@juber-immobilien.de



Wohnen 3



Terrasse + Garten

Daniel Majkopet

Tel. 0214-86090009

info@juber-immobilien.de



Schlafen / Kind



Schlafen / Kind

Daniel Majkopet

Tel. 0214-86090009

info@juber-immobilien.de



Bad



HWR-Bereich Keller

Daniel Majkopet

Tel. 0214-86090009

info@juber-immobilien.de



Hobby / Büro Keller



Duschbad Keller

Daniel Majkopet

Tel. 0214-86090009

info@juber-immobilien.de



Hobby / Gäste Keller



Heizung

Daniel Majkopet
Tel. 0214-86090009
info@juber-immobilien.de



Waschküche



Vorrat

Daniel Majkopet

Tel. 0214-86090009

info@juber-immobilien.de

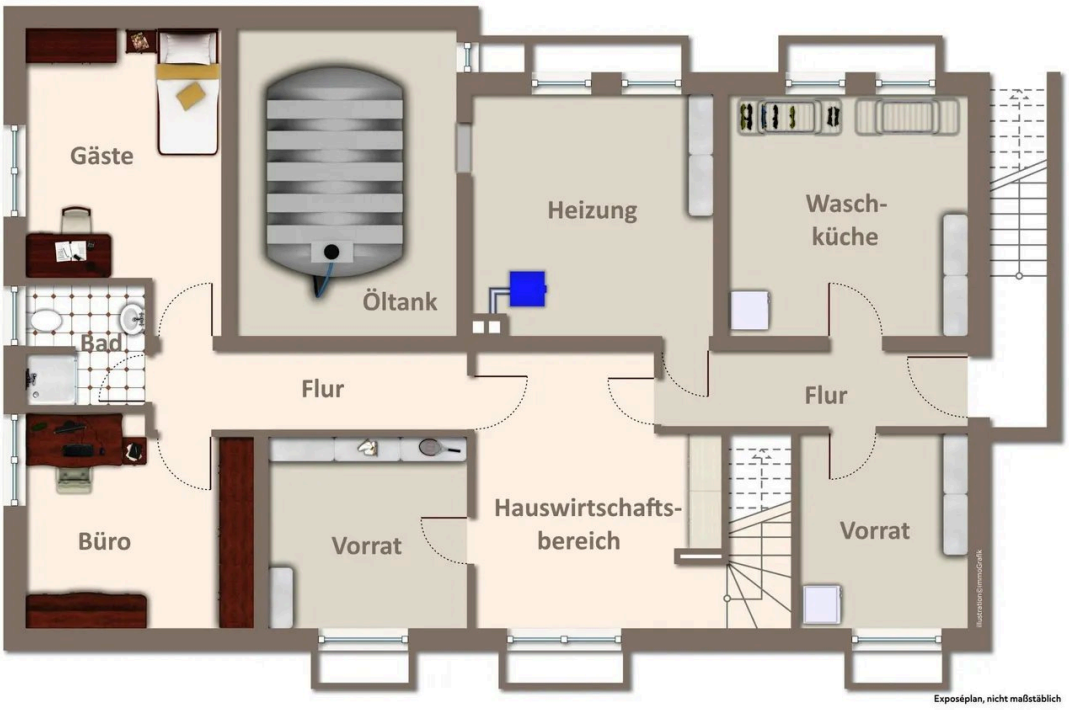


Grundriss Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Daniel Majkopet
Tel. 0214-86090009
info@juber-immobilien.de



Grundriss Kellergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Daniel Majkopet
Tel. 0214-86090009
info@juber-immobilien.de

Ausstattung

— ** massive und konventionelle Bauweise Außenfassade im EG mit Kalksandsteinverblendung Attika und giebelseitige Dachspitzen mit Moselschiefer ** Vollunterkellerung mit Ausgangstreppe ** Satteldach mit Ziegeleindeckung ** Ölzentralheizung inklusive Warmwasserbereitung Radiatoren bzw. Konvektor im Wohnzimmer ** Isolierglasfenster mit Aluminiumprofilen - Rollläden ** Böden mit Marmor, Fliesen, Parkett, Teppich ** Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche Heizkörper als Handtuchwärmer ** Gäste-WC ** überdachte Terrasse Außenwasseranschluss, Beleuchtung und Steckdosen ** wohnlich genutzte Räume plus Duschbad im Untergeschoss ** Garage mit elektrischem Torantrieb **
!

Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom und Telefon sind vorhanden. Nach Versicherung der Verkäufer sind die damit verbundenen Kanalanschluss- und Erschließungsanlagen nach KAG und BauGB mit der Stadt Leverkusen abgerechnet und bezahlt. Die entsprechenden Behördenunterlagen liegen uns vor.

Angaben zum Energieausweis: Energiebedarfsausweis gültig vom 08.02.2026 bis 07.02.2036, wesentlicher Energieträger Wärme: Heizöl, Endenergiekennwert 227,3 kWh / (m^2*a), Effizienzklasse G, Baujahr Gebäude 1970 - Baujahr Wärmeerzeuger 1986! WICHTIG: Das Haus erhält Anfang 2027 eine neue Gasbrennwertheizung, die zukünftig auch in Kombination mit einer Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage verwendet werden kann.

Provision: Im Falle des Kaufvertragsabschlusses beträgt die mit dem Objektnachweis entstehende Käuferprovision 3,57 % inkl. MwSt. aus dem notariellen Kaufpreis. Sie ist mit Abschluss des Vertrages verdient, fällig und mit Rechnungsstellung zahlbar. Mit dem Verkäufer wurde ebenfalls ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Hinweis: Alle Angaben beruhen auf Informationen der Verkäuferseite bzw. auf Behördenangaben, für die wir keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Zwischenverwertung sind vorbehalten. Die Weitergabe des Angebotes an Dritte ist nicht gestattet und führt zu Schadenersatzansprüchen in Höhe der zu leistenden Provision. Besichtigung: Außenbesichtigungen bitten wir diskret vorzunehmen und keine unangemeldeten Innenbesichtigungen durchzuführen. Finanzierung: Wir stellen Ihnen gerne den Kontakt zu unabhängigen Finanzierungsexperten bzw. zu den ortsansässigen Banken und Sparkassen her. Grundrisse: Bei den in den Grundrissplänen (Prospektzeichnungen) eventuell eingezeichneten Möbeln und Ausstattungsgegen-ständen (z. B. Waschmaschine, Trockner, Sanitärausstattung, o. ä.) handelt es sich um Einrichtungs- und Gestaltungsvorschläge, die nicht mit den vor Ort vorhandenen Gegebenheiten übereinstimmen müssen. Sie sind kein Bestandteil des Angebotes, und somit ohne konkreten Hinweis nicht im Kaufpreis enthalten! Sie dienen lediglich der Darstellung der Lage und ungefähren Größe der Räumlichkeiten. Für eventuell eingetragene Maße können wir keine Gewähr übernehmen.

Daniel Majkopet
Tel. 0214-86090009
info@juber-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Daniel Majkopet

Juber Immobilien Marketing GmbH

Telefon: 0214-86090009

E-Mail: info@juber-immobilien.de

Diese Immobilie online