IMMOBILIEN

Immobilien-Exposé

NEU IN SCHLEBUSCH: Ein Zuhause für jede Lebensphase Winkelbungalow in begehrter Zentrumslage

Objekt-Nr. 66377-9734

Haus zum Kauf

in 51375 Leverkusen







Details

Kaufpreis **529.000 €**	Wohnfläche **140 m²**	Zimmer **5**
Nutzfläche **141 m²**	Grundstücksfläche **462 m²**	Verfügbar ab **3 Monate nach Beurku**
Provisionspflichtig **Ja**	Baujahr **1969**	Zustand **Gepflegt**
Etagen **1**	Schlafzimmer **3**	Wohneinheiten **1**
Käuferprovision **2.38 %**		

Stellplätze

Außenstellplatz

Anzahl

1

Beschreibung

Dieser gepflegte Bungalow liegt in einer der gefragtesten Wohnlagen von Leverkusen-Schlebusch und bietet ideale Voraussetzungen für ein komfortables und selbstbestimmtes Leben in allen Lebenslagen. Alle Wohnräume befinden sich komfortabel auf einer Ebene und ermöglichen ein nahezu barrierefreies Wohnen ohne Treppen im Alltag.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur teilüberdachten Terrasse und in den Garten. Von hier aus eröffnet sich ein schön angelegter, angenehm dimensionierter Garten, der weitestgehend uneinsichtig ist und ein hohes Maß an Privatsphäre bietet. Ein praktischer seitlicher Zugang zum Garten erleichtert die Pflege und Nutzung des Außenbereichs. Auf der Rückseite des Hauses steht zudem ein separater Abstellraum für Gartengeräte, Fahrräder oder weitere Utensilien zur Verfügung.

Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Arbeitszimmer, das sich ideal als Homeoffice, Bibliothek oder

Gästezimmer nutzen lässt. Das moderne Duschbad verfügt über eine komfortable bodengleiche Dusche. Ein zusätzliches Gäste-WC erhöht den Wohnkomfort. Die hochwertige Einbauküche mit Markengeräten von Miele fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und ist im Kaufpreis enthalten. Ein zum Wohnraum geöffnetes Esszimmer verfügt ebenfalls einen Zugang direkt in den Garten.

Besonders hervorzuheben ist die vollständige Unterkellerung des Hauses, die nicht nur wertvolle Lagerflächen schafft, sondern auch vielfältige weitere Nutzungsmöglichkeiten für Ihre Hobbys eröffnet. Insgesamt befinden sich im Untergeschoss fünf klassische Kellerräume, der Heizungskeller sowie die Waschküche.
Die teilüberdachte Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen geschützten Platz zum Entspannen. Der Garten präsentiert sich angenehm groß, weitgehend uneinsehbar und pflegefreundlich. Ein seitlicher Zugang zum Garten sowie ein praktischer Abstellraum auf der Rückseite des Hauses erhöhen den Nutzungskomfort zusätzlich.

FAZIT:
Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf komfortables Wohnen auf einer Ebene, einen geschützten Garten und eine der begehrtesten Wohnlagen Leverkusens legen.

Ausstattung

Der Bungalow präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand und überzeugt durch eine solide Bausubstanz sowie zahlreiche, fortlaufend durchgeführte Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Ausstattung zeigt sich wie folgt:

Dach / Fassade:
Flachdach, Warmdach ohne Gefälle mit innenliegender Entwässerung, Dachaufbau (von oben nach unten): Bekiesung, 3 Lagen Pappe, 5 cm Wärmedämmung Styropor, Dampfsperre, Stahlbetonplatte B 225 nach Statik (alle Angaben aus der Baubeschreibung), Sichtmauerwerk mit Anstrich

Fenster:
* Überwiegend braune Holzfenster isolierverglast aus 03/1978
* Frontseitig: weiße Kunststofffenster isolierverglast aus 2009
* Haustüranlage WERU aus 2009, Kellerfenster weiße Kunststofffenster aus 2005

Bodenbeläge:
Travertin, Fliesen, Teppichboden

Sanitärbereiche:
Modernes Bad mit barrierefreier Dusche, Waschbecken, WC und Handtuchhalter aus 2000; zusätzliches Gäste-WC ist vorhanden.

Heizung:
Gas-Brennwert-Kompaktgerät mit integrierter Trinkwassererwärmung, Fabrikat Viessmann 333-F, Baujahr 2018

Sonstiges:
* Wasseranschluss im Gartenbereich
* Abstellraum

Modernisierungen und Ausstattungsmerkmale im kurzen Überblick:
 1996 Erneuerung Dach inkl. Dämmung und Neigung, inkl. regelmäßiger Wartung
 2000 Modernisierung des Duschbades mit bodengleicher Dusche
 2006 Hochwertige Miele-Einbauküche
 2018 Erneuerung der Heizungsanlage
 Regelmäßige Wartung und Pflege der Dacheindeckung
 Voll unterkellert mit großzügigen Nutz- und Abstellflächen
 Teilüberdachte Terrasse
 Weitestgehend uneinsichtiger Garten mit praktischem seitlichen Gartenzugang

Hinweis: Nach Auskunft des Eigentümers kann es im Keller nach stärkeren Regenfällen an zwei Stellen zu Feuchtigkeitserscheinungen im Mauerwerk kommen. Da diese bislang von selbst wieder zurückgegangen sind, wurden seitens des Eigentümers keine weiteren Maßnahmen ergriffen.

Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Bei der Gregor-Mendel-Straße handelt es sich um eine Privatstraße, die im Eigentum der vorgelagerten Wohnungseigentümergemeinschaft ist. Die Absicherung der Geh- und Fahr- und Leitungsrechte für die insgesamt 21 Bungalows wurde über Baulasten öffentlich-rechtlich gesichert. Eine zusätzliche privatrechtliche Absicherung über entsprechende Dienstbarkeiten in den jeweiligen Wohnungsgrundbüchern der Eigentumswohnungen ist beim Bau der Bungalows nicht erfolgt.

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 25.09.2026
Endenergiebedarf Wärme: 199 kWh/(m²a)
Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas
Energieeffizienzklasse: F
Baujahr: 1968

Lage & Umgebung

51375 Leverkusen–Schlebusch

Eine Lage, wie Sie sie so schnell kein zweites Mal finden werden. Sehr ruhig gelegen, in einem schönen und gepflegten Wohnumfeld und trotzdem fußläufig in 100m in der Fußgängerzone von Schlebusch mit seinem vielfältigen Angebot an Geschäften. Bessere Voraussetzungen für einen sorgenfreien Altersruhesitz kann es nicht geben.

Der Ortsteil Schlebusch gehört zu Recht zu den wohl beliebtesten Wohnadressen in unserer Stadt. Das ist leicht nachvollziehbar, bietet doch dieser Ortsteil mit der hervorragenden Infrastruktur eine besonders hohe Lebensqualität. Sehr gute Möglichkeiten zum Einkaufen bietet die Fußgängerzone. Das Angebot an Fachärzten aller Richtungen ist ebenfalls sehr gut, nicht nur im Schlebuscher Klinikum, sondern auch im Bereich der Fußgängerzone. Der Freizeitwert ist besonders hoch mit den vielen Sportmöglichkeiten (z.B. die Tennisanlage in der von-Diergardt-Straße) und den scheinbar unendlich vielen Spazier- und Wanderwegen entlang der Dhünn. Das Haus liegt in einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr.



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

Energieausweis

Energieausweistyp
Bedarf

Gültig bis
24.09.2036

Ausstellungsdatum
25.09.2026

Endenergiebedarf
199 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse
F

Baujahr
1968

Wesentlicher Energieträger
Gas

Befeuerungsart
Gas

Energieausweis
2014





Hausansicht



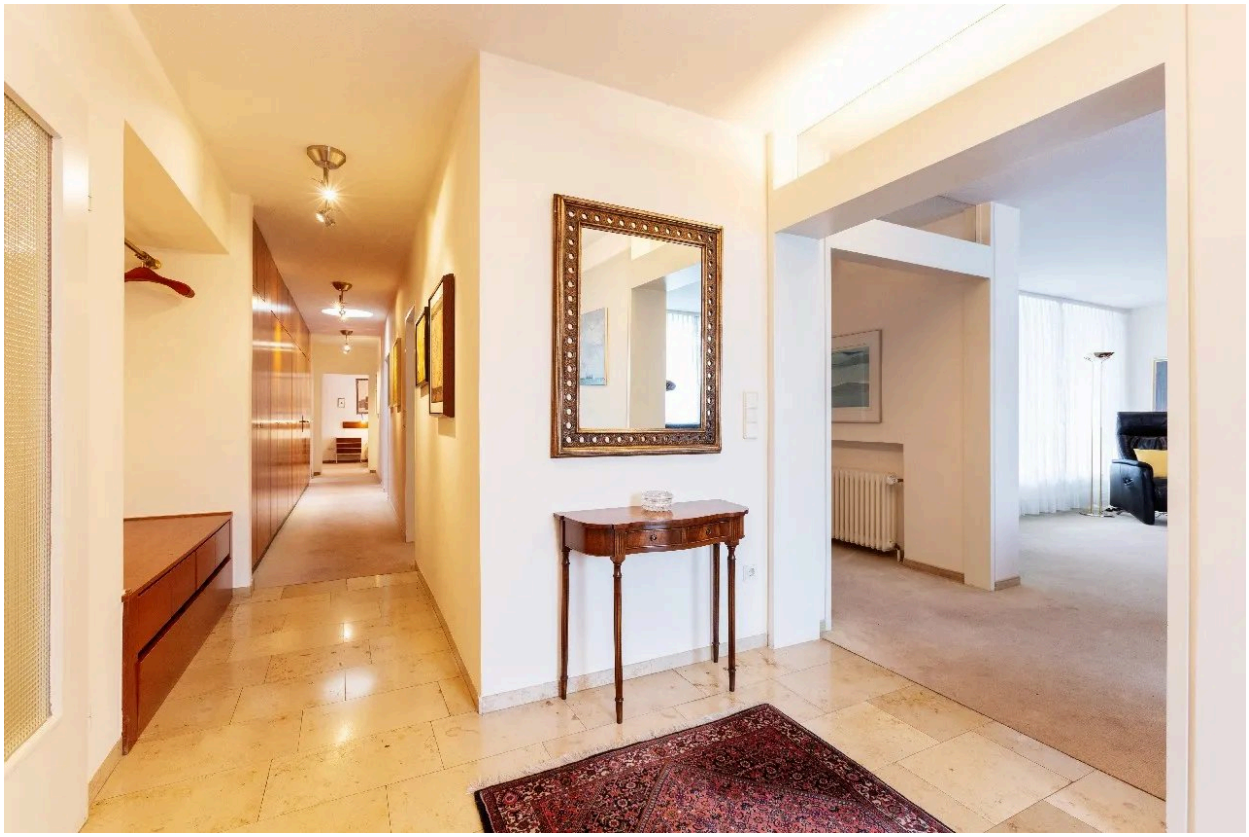
heller großzügiger Wohnraum



Küche (im Kaufpreis enthalten)



mögliches Esszimmer



einladenes Entrée



Elternschlafzimmer



barrierearmes Duschbad



mögliches Kinderzimmer



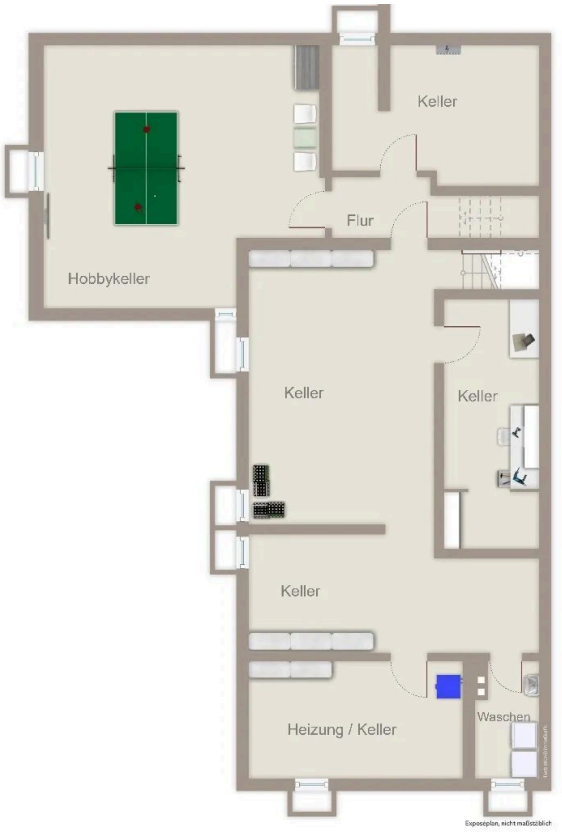
teilüberdachte Terrasse



Rückansicht



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Kellergeschoss

Kontakt

Helmut Müller Immobilien GmbH und Co KG

Mülheimer Strasse 45

51375 Leverkusen

Telefon: 0214-8553315

E-Mail: anfragendolski@mueller-ivd.de

Ihr Ansprechpartner

Angelika Dolski

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

Diese Immobilie online

www.immobilien-dp.de/immobilie/neu-in-schlebusch-ein-zuhause-fuer-jede-lebensphase-%c2%96-winkelbungalow-in-begehrter-zentrumslage