IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 66377-9298

51381 LEVERKUSEN

NEU! Topp gepflegte Doppelhaushälfte mit schönem Blick ins Grüne

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 136 m²	ca. 418 m²	4	469.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**469.000 €**
Wohnfläche	**ca. 136 m²**
Zimmer	**4**
Nutzfläche	**ca. 73 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 418 m²**
Verfügbar ab	**2 Monate nach Kauf**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1991**
Zustand	**Gepflegt**
Etagen	**2**
Wohneinheiten	**1**
Käuferprovision	**2.975 %**

Garage · Anzahl	**1**
Außenstellplatz · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**16.11.2036**
Ausstellungsdatum	**17.11.2026**
Endenergieverbrauch	**76 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**C**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Energieausweis	**2014**

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



Wohnzimmer Ansicht 2

Objektbeschreibung

In beliebter, naturnaher Umgebung erwartet Sie eine Doppelhaushälfte, die mit einem durchdachten Grundriss, vielseitigem Freiraum und einem wunderschönen Blick ins Grüne begeistert. Rund 136 m² Wohnfläche auf mehreren Ebenen schaffen einen einladenden Rahmen für das Familienleben - mit Raum für gemeinsame Stunden und ganz persönliche Rückzugsmöglichkeiten.

Erdgeschoss:
Bereits im Erdgeschoss zeigt sich die alltagstaugliche Aufteilung: Von der Diele erreichen Sie das Gäste-WC, die separate Küche und den großzügigen Wohn- und Essbereich. Mit ca. 38 m² bildet dieser den Mittelpunkt des Hauses. Zur rückwärtigen Gartenseite ausgerichtet, bietet er Platz für eine gemütliche Sofalandschaft und einen großen Esstisch. Weite Fensterelemente lassen viel Tageslicht herein und verbinden das Wohnen mit dem Blick auf Terrasse und Garten.

Terrasse / Garten:
Direkt anschließend erstreckt sich die ca. 42 m² große Terrasse über die gesamte Grundstücksbreite. Ob Frühstück unter freiem Himmel, gesellige Sommerabende oder eine ruhige Auszeit: Hier findet das Leben auch draußen seinen Lieblingsplatz. Der etwas tiefer gelegene, liebevoll angelegte Garten begeistert mit einer weitläufigen, unverbauten Aussicht ins Grüne. Die Terrasse ist in der angegebenen Wohnfläche zu einem Viertel berücksichtigt.

Dachgeschoss:
Das Dachgeschoss bildet den privaten Rückzugsbereich. Derzeit verfügt die Immobilie über zwei sehr großzügige Schlafräume mit ca. 18 m² und ca. 24 m² Wohnfläche sowie ein Badezimmer. Das ca. 24 m² große Zimmer lässt sich ohne großen Aufwand wieder in zwei Kinderzimmer unterteilen, dies entspricht auch der ursprünglichen Planung des Bauträgers. Die vorhandenen Dachgauben verleihen den Zimmern ein angenehmes Raumgefühl und ermöglichen eine gute Ausnutzung der Flächen, ohne dass

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

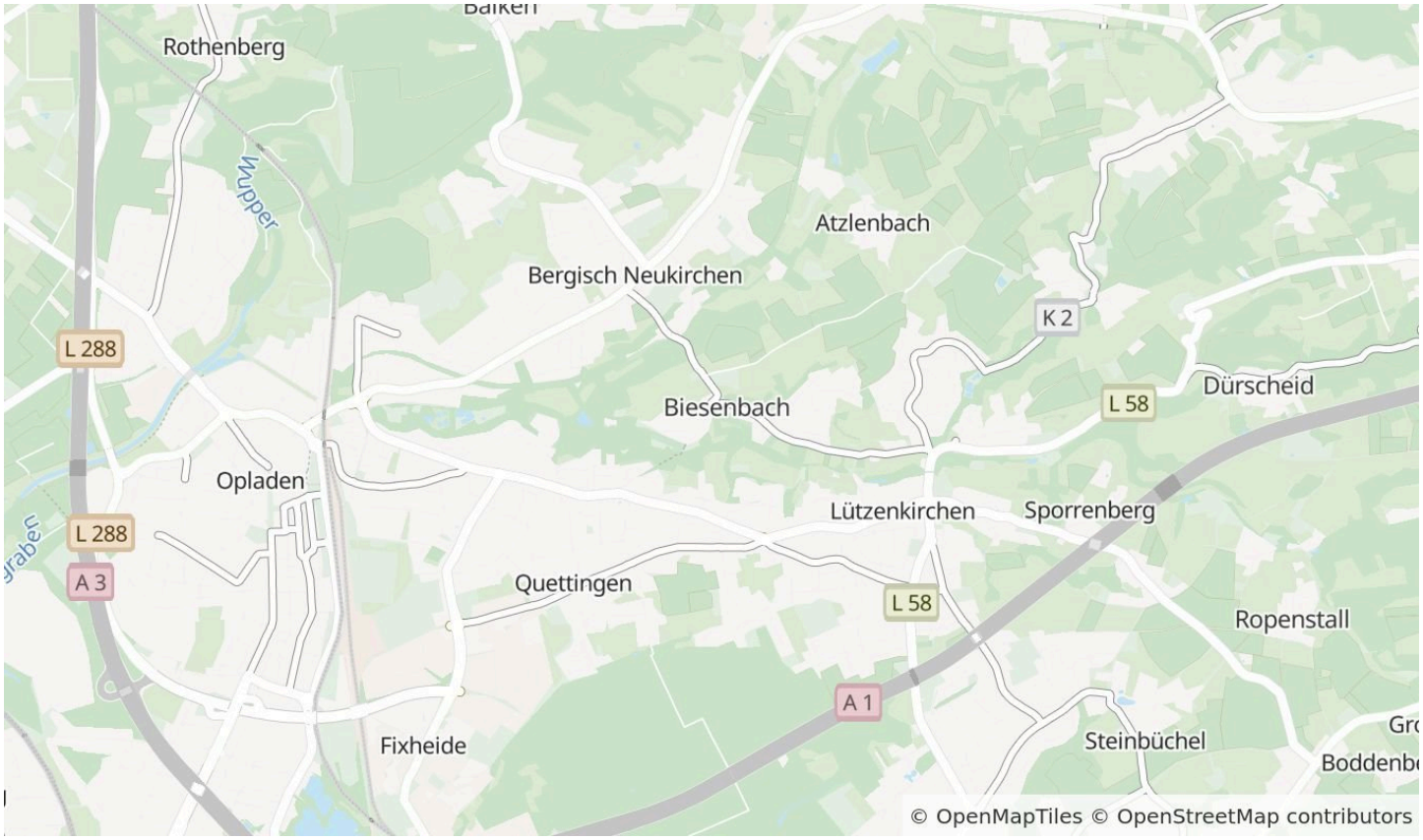
Dachschrägen die Einrichtungsmöglichkeiten wesentlich einschränken.

Spitzboden:
Eine besondere Ergänzung bietet der vollständig wohnlich ausgebaute Studiobereich im Spitzboden. Ob für konzentriertes Arbeiten, kreative Hobbys oder als persönlicher Rückzugsort - hier entsteht wertvoller Freiraum für individuelle Wünsche.

Kellergeschoss:
Auch das Kellergeschoss überzeugt mit einem praktischen Zusatzangebot: Eine Waschküche und zwei große Kellerräume bieten reichlich Platz für Hauswirtschaft, Vorräte und vieles mehr. Über eine Kelleraußentreppe gelangen Sie von einem der Räume direkt in den Garten. Eine übergroße Fertiggarage (7 m Länge) mit eigenem Gartenzugang sowie ein vorgelagerter Stellplatz runden das Angebot ab.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielen Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

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 einer grünen Wohnlage im Leverkusener Stadtteil Bergisch Neukirchen. Das von Einfamilienhäusern geprägte Umfeld verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die umliegenden Stadtzentren.

Über die erreichbaren Bundesautobahnen A1 und A3 bestehen gute Verbindungen nach Köln und Düsseldorf sowie in das Bergische Land. Das Zentrum von Opladen ist mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar. Auch die Leverkusener Zentren Wiesdorf und Schlebusch sind gut angebunden und ergänzen das vielfältige Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitangebot der Umgebung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich im näheren Umfeld. Weitere Angebote bietet das Zentrum von Opladen mit seiner attraktiven Fußgängerzone, zahlreichen Geschäften und dem beliebten Wochenmarkt. Für Erholung und Freizeit laden die umliegenden Grünflächen sowie Spazier- und Radwege zu Aktivitäten im Freien ein. Verschiedene Sport- und Freizeitmöglichkeiten ergänzen das Angebot und tragen zur hohen Wohnqualität bei. So bietet der Standort eine reizvolle Verbindung aus grünem Wohnumfeld und städtischer Infrastruktur.

Weitere Informationen zur Nahversorgung finden Sie in unserem Exposé.

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



Küche mit Essplatz



Dusch- und Wannenbad

Mario Färber

Tel. 0214-8553319

anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer

Mario Färber

Tel. 0214-8553319

anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Studio im Spitzboden



großzügige Terrasse

Mario Färber

Tel. 0214-8553319

anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Garten mit Ausblick



Rückansicht

Mario Färber

Tel. 0214-8553319

anfragenfaerber@mueller-ivd.de

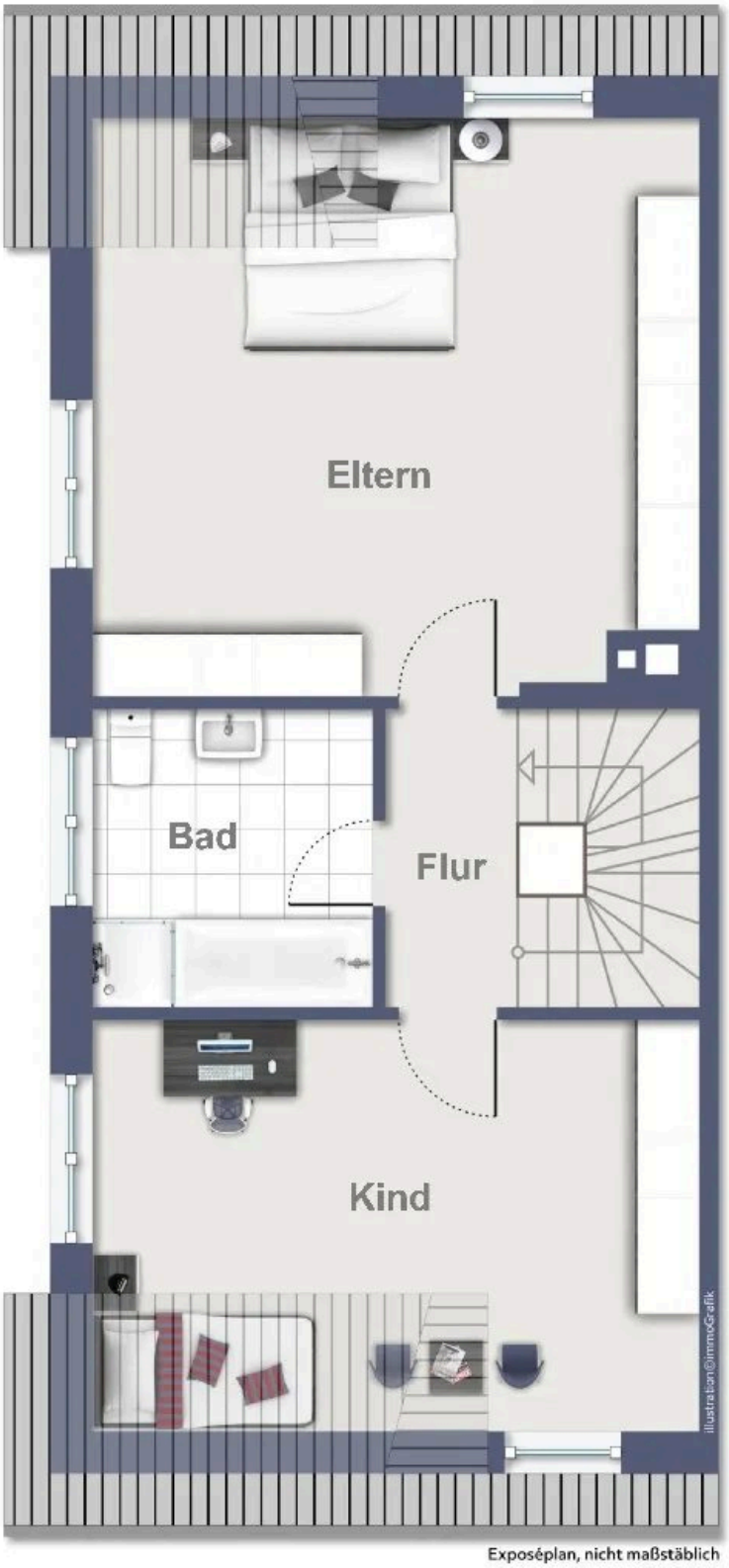


Grundriss Erdgeschoss

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

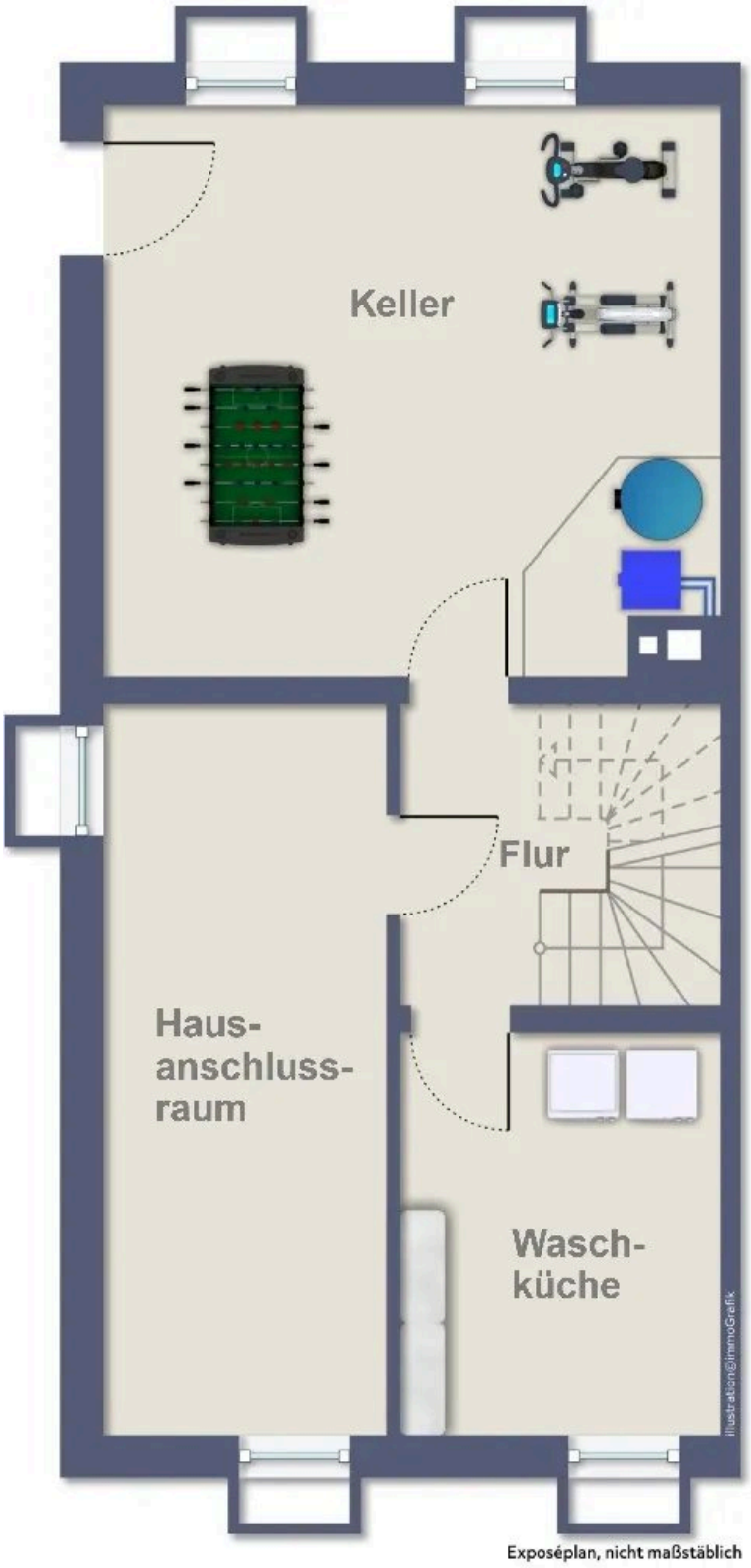


Grundriss Spitzboden

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

— Die Immobilie präsentiert sich in einem ausgesprochen gepflegten Gesamtzustand. Die solide massive Bauweise des 1991 durch die Firma Kern errichteten Hauses und die fortlaufenden Modernisierungen bilden eine überzeugende Grundlage für langfristige Wohnqualität. Auch energetisch bietet das Haus erfreuliche Voraussetzungen: Der Energieausweis weist die Effizienzklasse C aus, die im grünen Bereich der Farbskala liegt. Sorgfältig ausgewählte Materialien und zeitgemäß ergänzte Technik unterstreichen den hohen Pflegeanspruch.

— Dach und Fassade:

— Das Haus besitzt ein Krüppelwalmdach mit einer Eindeckung aus Taunus-Pfannen. Sowohl das Wohnhaus als auch die Garage sind vollständig verklinkert - eine langlebige und zugleich optisch ansprechende Gestaltung.

— Fenster und Rollläden:

— Weiße Kunststofffenster aus dem Jahr 1990 mit Zweifach-Isolierverglasung prägen das Erscheinungsbild. Gartenseitig setzen integrierte Sprossenelemente einen wohnlichen Akzent. Die Fenster sind zusätzlich abschließbar; die Rollläden werden überwiegend elektrisch bedient.

— Bodenbeläge und Treppe:

— Überwiegend helle Fliesen vermitteln eine freundliche Atmosphäre und bieten pflegeleichte Oberflächen. Ergänzend ist Laminat verlegt. Die Geschosse verbindet eine Treppe in Stahlkonstruktion mit dunklen Holzstufen, die einen warmen gestalterischen Kontrast setzen.

— Sanitärbereiche:

— Das Hauptbad verfügt über eine Dusche und eine Badewanne und bietet damit Komfort für unterschiedliche Alltagsbedürfnisse. Zusätzlich separates WC im Erdgeschoss.

— Heizung und Warmwasser (Baujahr 2019, letzte Wartung in 2026):

— Die Wärmeversorgung übernimmt eine voll funktionsfähige Gas-Brennwertheizung des Fabrikats Wolf. Auch die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage.

— Modernisierungen und technische Ergänzungen:

— 2011: Erneuerung Haustür; etwa im selben Zeitraum Modernisierung Gäste-WC

— 2014: Nachrüstung von Pilzkopfverriegelungen an sämtlichen Fenstern im EG und DG

— 2015/16: Erneuerung Garagentor als elektr. betriebenes Stahl-Sektionaltor + Garagendach.

— 2020: Modernisierung DG einschließlich neuer Türen und Zargen sowie Malerarbeiten.

— 2024: Einbau einer Alarmanlage mit Fensterkontakten und Bewegungsmeldern. Beim Garagendach wurden Blenden erneuert (Nachbar- und Hinterseite)

— 2025: Laubfänger Fallrohr hinten

— 2026: Gartenhaus

Sonstiges

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

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 17.11.2026
Endenergieverbrauch Wärme: 76 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser
Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas
Energieeffizienzklasse: C
Baujahr: 1991

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