DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 66377-9795

51375 LEVERKUSEN

NEU: Freistehendes Einfamilienhaus in der Waldsiedlung - topp gepflegt und modernisiert

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 129 m²	ca. 507 m²	4	635.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**635.000 €**
Wohnfläche	**ca. 129 m²**
Zimmer	**4**
Nutzfläche	**ca. 65 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 507 m²**
Verfügbar ab	**1 Monat nach Kaufver**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1955**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**2**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**2**

Wohneinheiten	**1**
Käuferprovision	**2.975 %**
Garage · Anzahl	**1**
Außenstellplatz · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**07.06.2036**
Ausstellungsdatum	**07.06.2026**
Endenergiebedarf	**251 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**H**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Energieausweis	**2014**

Eva Moers
Tel. 0214-8553318
anfragenmoers@mueller-ivd.de



Wohnen Ansicht 2

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1955 befindet sich in einer der besonders begehrten Wohnlagen von Leverkusen der Waldsiedlung. Die Immobilie überzeugt durch ihren außergewöhnlich gepflegten Gesamtzustand, zahlreiche bereits durchgeführte Modernisierungen und einen sehr schön angelegten Garten.

Bereits der erste Eindruck vermittelt, mit welcher Sorgfalt das Haus über viele Jahre hinweg gepflegt und instandgehalten wurde. Die dunkelrote Klinkerfassade in Kombination mit echtem Schiefer verleiht dem Gebäude ein wertiges und zeitloses Erscheinungsbild. Der gepflegte Vorgarten und der ansprechend gestaltete Hauseingang unterstreichen diesen positiven Eindruck.

Ein wesentlicher Vorteil dieser Immobilie liegt darin, dass zahlreiche Modernisierungen bereits durchgeführt wurden. Dies betrifft sowohl die technische Ausstattung als auch viele Bereiche des Innenausbaus. Für zukünftige Eigentümer bedeutet dies eine gute Ausgangsbasis und eine bessere Kalkulierbarkeit möglicher weiterer Investitionen. Das ursprünglich als Zweifamilienhaus errichtete Gebäude wird heute als Einfamilienhaus genutzt und bietet eine familiengerechte Raumaufteilung über zwei Wohngeschosse.

Erdgeschoss großzügiges Wohnen mit Gartenblick: Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Die großen Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und eröffnen einen schönen Blick in den gepflegten Garten. Der erneuerte Holzboden verleiht diesem Raum eine warme und wohnliche Atmosphäre.

Eine Glastür verbindet den Wohnbereich mit der Diele. Besonders angenehm ist auch die großzügig geschnittene Küche. Durch ihren nahezu quadratischen Grundriss bietet sie neben der modernen Einbauküche ausreichend Platz für einen Esstisch. Damit eignet sich dieser Raum hervorragend als Familienküche, in der nicht nur gekocht, sondern auch gemeinsam gegessen werden

Eva Moers
Tel. 0214-8553318
anfragenmoers@mueller-ivd.de

kann. Die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch übernommen werden. Ergänzt wird das Raumangebot dieser Etage durch ein erneuertes Gäste-WC, eine Garderobe sowie einen zusätzlichen, gefliesten Abstellraum im Eingangsbereich.

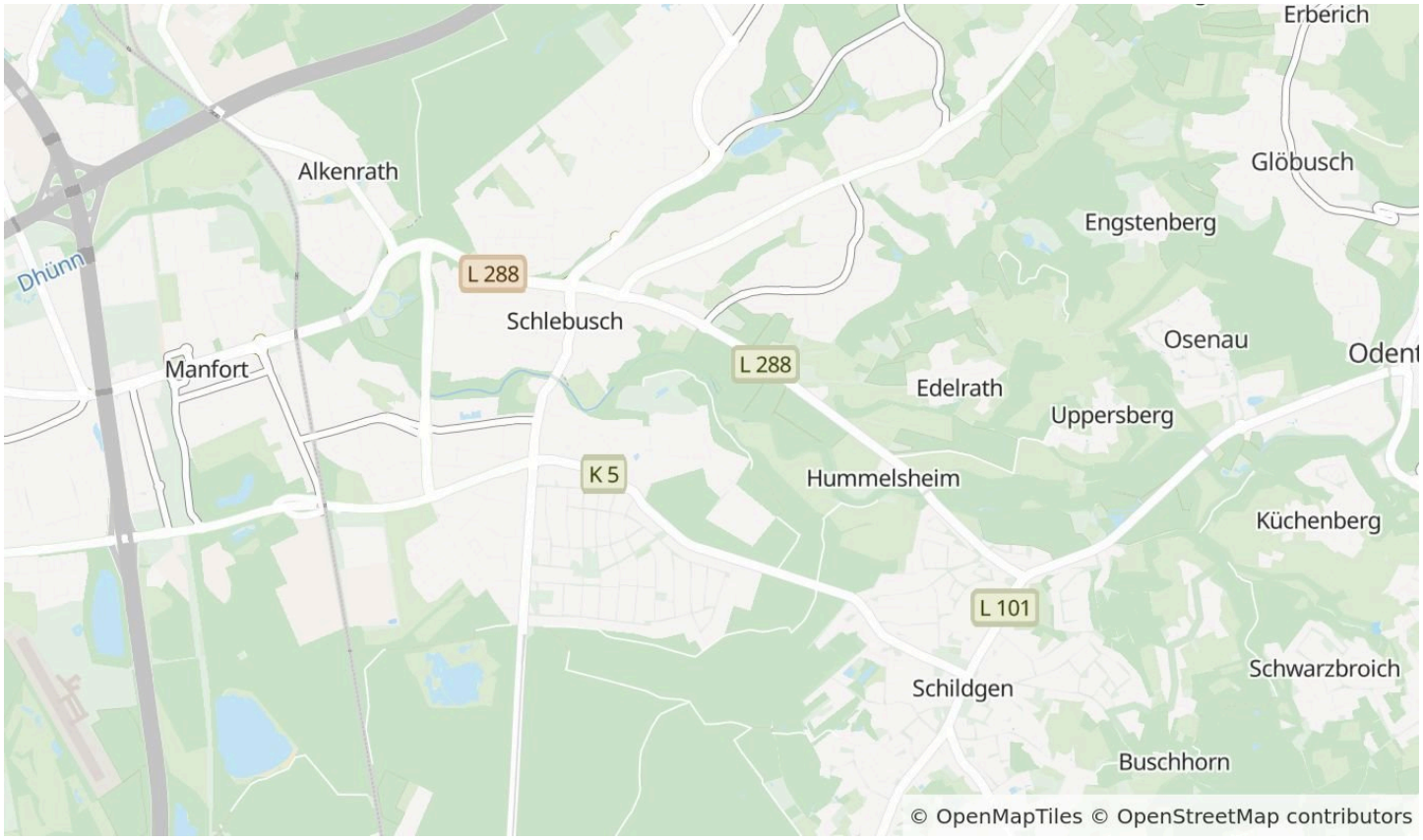
Obergeschoss ⊠ drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer: Über eine schöne, geschwungene Holztreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss. Die aus dem Baujahr stammende Treppe wurde erhalten und fügt sich harmonisch in das gepflegte Gesamtbild ein. Hier stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Eltern-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Ein besonderer praktischer Vorteil sind die beiden Badezimmer auf dieser Etage. Neben einem modernisierten Duschbad mit großzügiger Dusche steht ein weiteres, älteres, jedoch sehr gepflegtes Wannenbad zur Verfügung. Die hellen Bodenbeläge in Holzoptik und die erneuerten Innentüren verleihen den Räumen einen freundlichen und zeitgemäßen Charakter.

Über eine Einschubtreppe ist der gedämmte Spitzboden erreichbar, der zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet.

Kellergeschoss ⊠ praktische Nutzflächen: Das Haus ist unterkellert und verfügt über verschiedene Nutz- und Abstellräume, die ausreichend Platz für Vorräte, Hauswirtschaft und weitere Nutzungsmöglichkeiten bieten. Hier befinden sich unter anderem die Heizungsanlage sowie ein Waschraum mit direktem Ausgang zum Garten.

Garten und Terrasse: Der Garten wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet und befindet sich in einem ausgesprochen gepflegten Zustand. Die ansprechende Bepflanzung und die gepflegten Außenflächen schaffen einen schönen Rahmen für entspannte Stunden im Freien. Hinter der Garage befindet sich eine Terrasse mit Markise. Sie bietet einen angenehmen Sitzplatz mit Blick in den Garten und lädt dazu ein, die wärmeren Monate im Freien zu genießen. Der Garten ist über den Außenbereich beziehungsweise den Keller erreichbar. Ein unmittelbarer Ausgang vom Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss ist derzeit nicht vorhanden.

Eva Moers
Tel. 0214-8553318
anfragenmoers@mueller-ivd.de



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

Lagebeschreibung

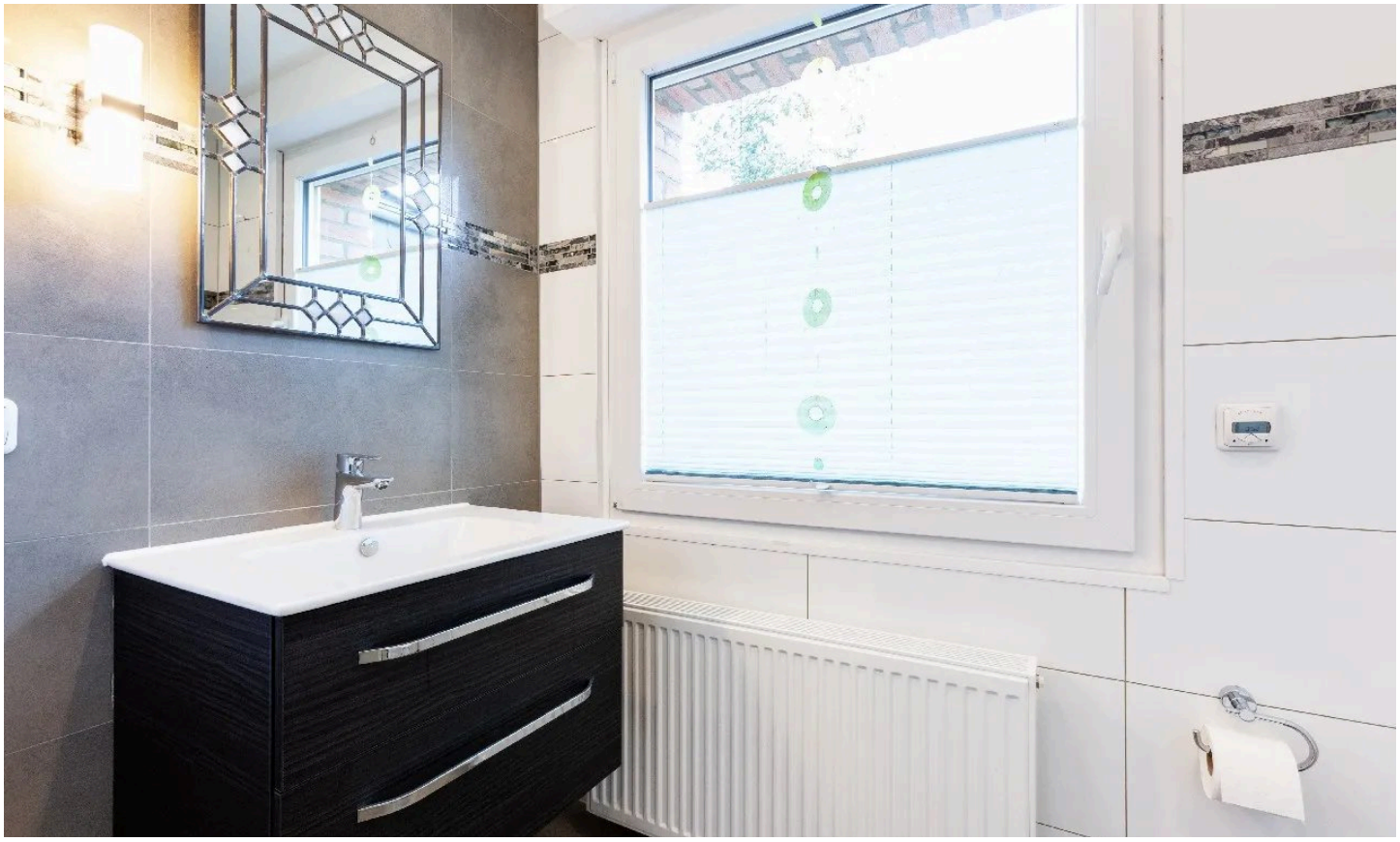
Wer schon immer in der Waldsiedlung wohnen wollte, der wird von diesem Angebot begeistert sein. Das Grundstück liegt in einer der gefragtesten Lagen der Waldsiedlung.

Die Grundstücksausrichtung mit einer reinen Südlage ist ebenfalls ideal. Der Name dieses Leverkusener Stadtteiles verspricht viel Gutes. Der Wald grenzt unmittelbar im Osten und Süden an diesen schönen Ortsteil. Zudem dominieren Einfamilienhäuser und große Gärten das Gesamtbild. Einkaufsmöglichkeiten, eine Apotheke, Ärzte, Restaurants und eine Postannahme liegen zentral bzw. sind gut erreichbar. Mit den vielen Bushaltestellen und der Straßenbahn bietet sich eine gute Direktanbindung nach Köln und in die Leverkusener City. In der Waldsiedlung und im angrenzenden Ortsteil Schlebusch, mit attraktiver Fußgängerzone sind zudem Kindergärten, Grund- sowie weiterführende Schulen und Ärzte vieler Fachrichtungen zu finden. Für die aktive Freizeitgestaltung bietet der nahe Wald und die Dhünnaue mit jeweils gutem Wegenetz eine Fülle an Freizeitaktivitäten.

Eva Moers
Tel. 0214-8553318
anfragenmoers@mueller-ivd.de



moderne große Küche



modernisiertes Gäste-WC im EG

Eva Moers

Tel. 0214-8553318

anfragenmoers@mueller-ivd.de



Schlafzimmer



mögliches Kinderzimmer

Eva Moers

Tel. 0214-8553318

anfragenmoers@mueller-ivd.de



modernes Duschbad



Terrasse

Eva Moers

Tel. 0214-8553318

anfragenmoers@mueller-ivd.de



Rückansicht



schönes Gartengrundstück

Eva Moers

Tel. 0214-8553318

anfragenmoers@mueller-ivd.de

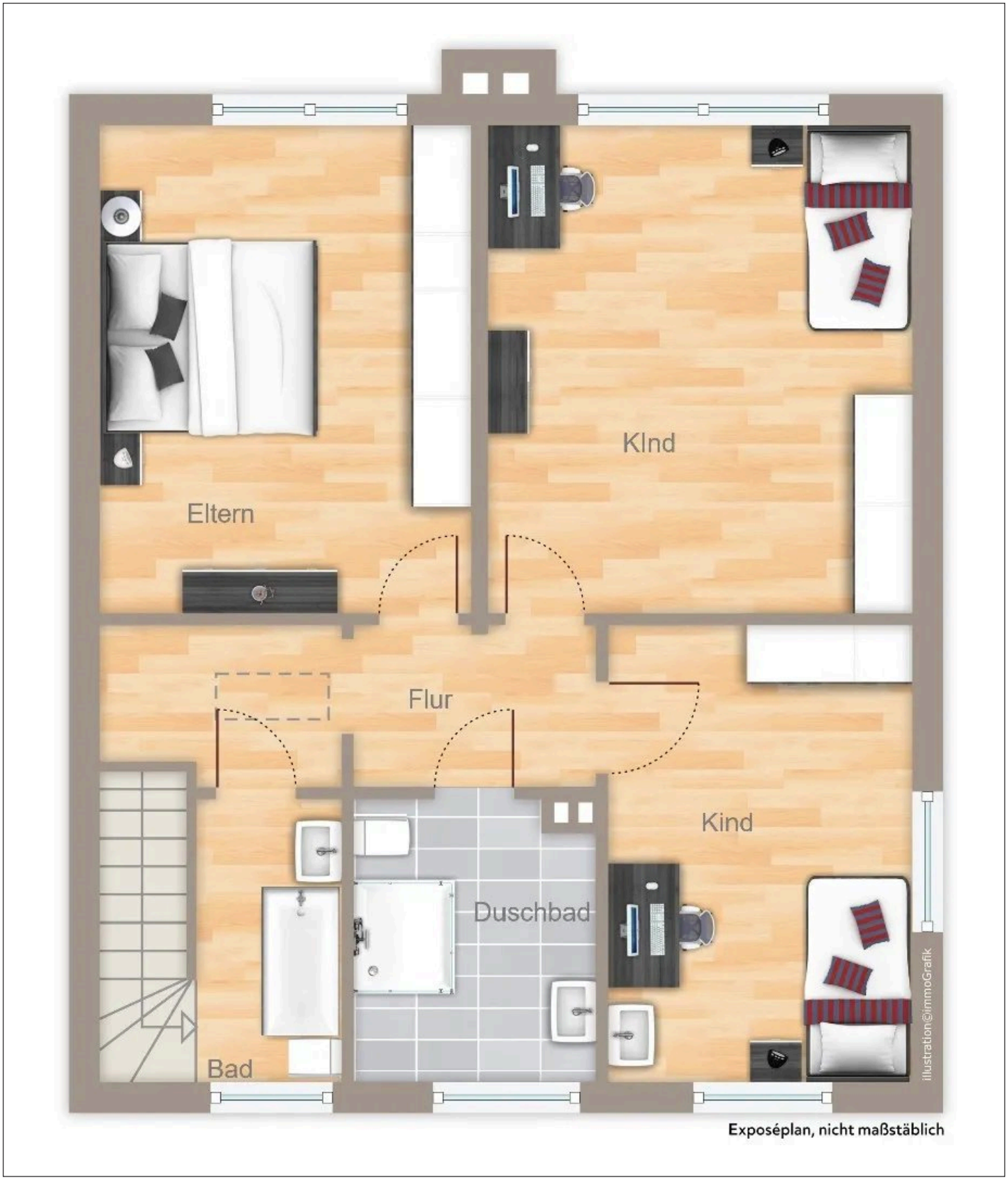


Grundriss Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Eva Moers
Tel. 0214-8553318
anfragenmoers@mueller-ivd.de

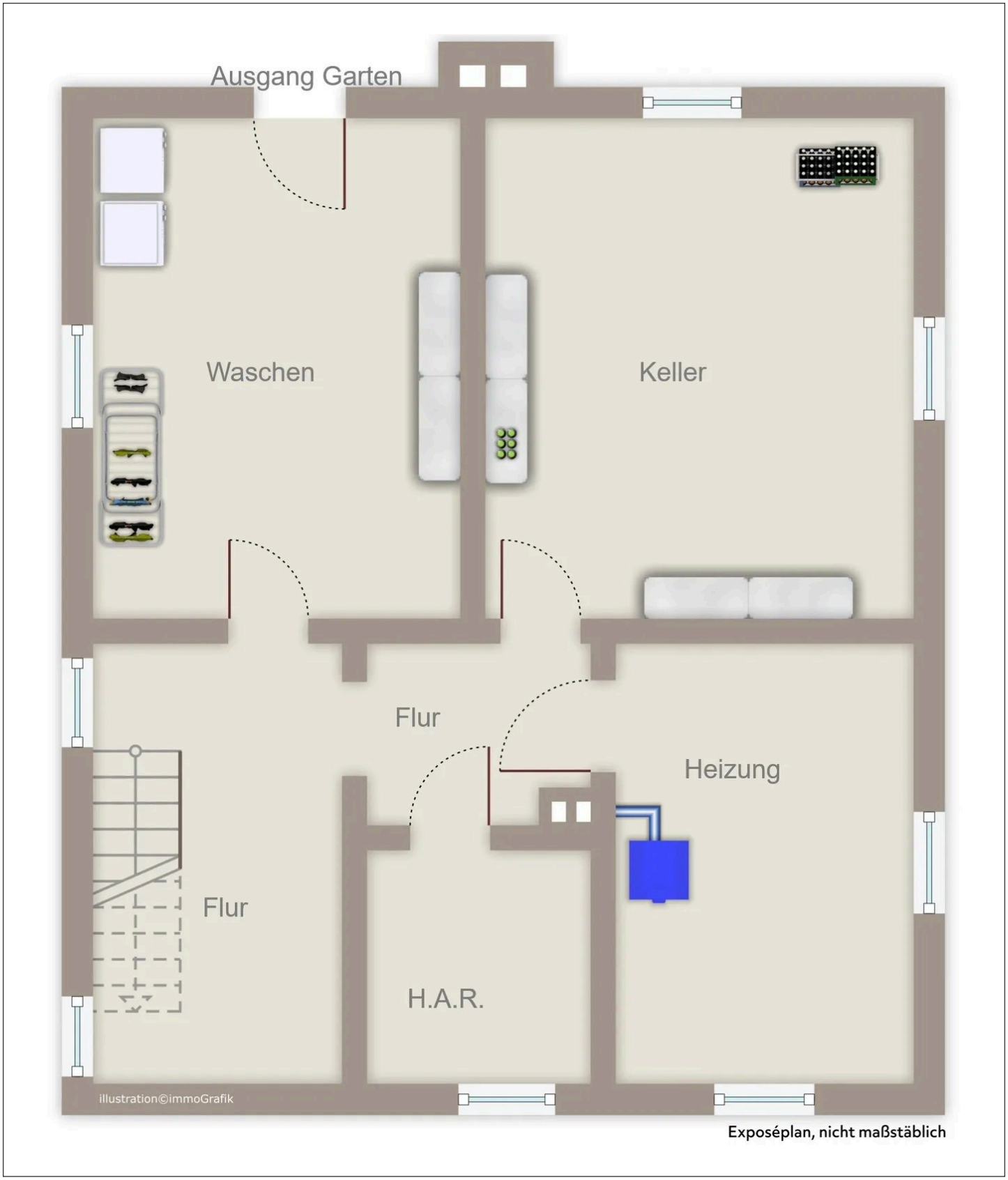


Grundriss Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Eva Moers
Tel. 0214-8553318
anfragenmoers@mueller-ivd.de



Grundriss Kellergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Eva Moers
Tel. 0214-8553318
anfragenmoers@mueller-ivd.de

Ausstattung

— Die Immobilie sowie die Außenanlagen befinden sich in einem sehr gepflegten und bereits modernisierten Zustand.

— Die Ausstattung zeigt sich im Einzelnen wie folgt:

— Bauweise / Fassade:

— Massive Bauweise, Geschossdecken in Stahlbeton, dunkelrote Klinkerfassade mit echtem Schiefer verkleidet, Fassadenverklinkerung einschließlich Wärmedämmung im Jahr 1994

— Dach:

— Satteldach mit Betondachsteinen; Erneuerung der Dacheindeckung einschließlich Wärme-dämmung im Jahr 2005, Wärmedämmung zwischen den Dachsparren einschließlich Dampfsperre, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer

— Fenster und Außentüren:

— Fenster überwiegend im Jahr 2020 erneuert, elektrisch betrieben Rollläden im Erdgeschoss, manuelle Rollläden im Obergeschoss, erneuertes Velux-Dachflächenfenster im Treppenhaus, erneuerte Sicherheitshaustür, erneuerte Kelleraußentür zum Garten

— Heizung und Warmwasserversorgung:

— Gaszentralheizung aus dem Jahr 2018, in 2020 erneuerte Heizkörper, Warmwasserbereitung über elektronische Durchlauferhitzer

— Bodenbeläge:

— Erneuerter Holzboden im Wohn- und Essbereich, helle Vinylbodenbeläge in Holzoptik in den Schlafräumen im Dachgeschoss

— Sanitärbereiche:

— Erneuertes Gäste-WC, modernisiertes Duschbad mit großzügiger Dusche, zusätzliches älteres und gepflegtes Wannenbad mit rosafarbener Sanitärausstattung

— Wesentliche Modernisierungen im Überblick:

— 1994 Fassadenverklinkerung einschließlich Wärmedämmung

— 2005 Erneuerung der Dacheindeckung einschließlich Wärmedämmung

— 2018 Einbau der neuen Gastherme

— 2020 Erneuerung der Fenster und Hauseingangstür

— 2020 Modernisierung des Duschbades und weiterer Sanitärbereiche

— 2020 Erneuerung der Innentüren, Heizkörper sowie zahlreicher Wand- und Bodenbeläge

— 2020 Einbau eines elektrischen Garagen-Sektionaltores

— Hinweis:

— In Teilbereichen der Kellerwände sind geringfügige Feuchtigkeitserscheinungen vorhanden.

— Die Deckenhöhe im Kellergeschoss beträgt weniger als 1,90 m

Sonstiges

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

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 07.06.2026
Endenergiebedarf Wärme: 251 kWh/(m²a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas
Energieeffizienzklasse: H
Baujahr des Hauses: 1955
Baujahr der Heizungsanlage: 2018

Eva Moers
Tel. 0214-8553318
anfragenmoers@mueller-ivd.de



Ihr Ansprechpartner

Eva Moers

Helmut Müller Immobilien GmbH und Co KG

Telefon: 0214-8553318

E-Mail: anfragenmoers@mueller-ivd.de

Diese Immobilie online