



Immobilien-Exposé

**NEU IN LÜTZENKIRCHEN - Baujahr 2013:
Familienglück mit Garten, Kamin und Ga-
rage**

Objekt-Nr. 66377-9797

Haus zum Kauf

in 51381 Leverkusen



Details

Kaufpreis	Wohnfläche	Zimmer
510.000 €	122 m²	5
Grundstücksfläche	Verfügbar ab	Provisionspflichtig
367 m²	3-4 Monate nach Beur	Ja
Baujahr	Zustand	Etagen
2013	Gepflegt	2
Wohneinheiten	Käuferprovision	
1	2.975 %	

Stellplätze

Garage

Anzahl

1

Außenstellplatz

Anzahl

1

Beschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte auf dem Jahr 2013 bietet ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf ein angenehmes Wohnambiente, eine durchdachte Raumaufteilung und einen schönen Garten legen. Das Haus präsentiert sich mit einer zeitlosen Architektur und überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie ein großzügiges Platzangebot auf mehreren Ebenen.

Erdgeschoss: Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt das Erdgeschoss eine einladende Wohnatmosphäre. Der gemütliche Wohnbereich bildet den Mittelpunkt des Familienlebens. Ein vorhandener Kamin sorgt insbesondere in der kühleren Jahreszeit für behagliche Stunden. Von hier aus eröffnet sich der Zugang zum rückwärtigen Garten mit seiner schönen Terrasse. Die nachträglich errichtete Terrassenüberdachung mit Markise bietet einen geschützten Platz zum Entspannen und für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Obergeschoss: Hier befinden sich die privaten Rückzugsräume des Hauses. Drei mögliche Schlafzimmer verfügen über ausreichend Platz und bieten vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet und erfüllt damit die unterschiedlichen Bedürfnisse des Familienalltags.

Dachgeschoss: Ein weiterer Pluspunkt ist das bereits bei Errichtung des Hauses vollständig ausgebaute Dachgeschoss. Große Dachflächenfenster und zwei Giebelfenster schaffen helle und freundliche Räumlichkeiten, die sich flexibel nutzen lassen. Die Heizung wurde ebenfalls auf dieser Ebene installiert und ist in einem separaten Raum vorzufinden.

Garten: Der Garten bietet ausreichend Raum für Erholung, Spiel und Freizeit. Eine gewachsene Hecke sorgt zusätzlich für Sicht- und Windschutz. Zwei Gartenhäuschen bieten praktische Abstellmöglichkeiten für Gartengeräte, Zubehör und Kaminholz. Auch ein rückseitiger Zugang zur Garage ist vorhanden.

Sonstiges: Das Haus wurde ohne Keller errichtet. Praktische Abstellmöglichkeiten bietet daher ein Hauswirtschaftsbereich im Erdgeschoss, in dem auch Waschmaschine und Trockner ihren Platz finden. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über eine übergroße Garage, die neben einer Fahrzeugunterbringung zusätzliche Stauflächen bietet. Auch der Spitzboden bietet Ihnen zusätzliche Stauflächen.

Fazit:

Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als attraktives Einfamilienhaus mit gemütlichem Wohnkomfort, einem schönen Garten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Ausstattung

Die im Jahr 2013 errichtete Doppelhaushälfte präsentiert sich in einem energetisch zeitgemäßen Zustand und überzeugt durch ihre neuwertige Bauweise sowie eine durchdachte und familienfreundliche Raumaufteilung. Trotz der nicht vorhandenen Unterkellerung bietet die Immobilie dank eines praktischen Hauswirtschaftsbereichs, des zusätzlichen Spitzbodens und der verlängerten Garage ausreichend Stauraum.

Die Ausstattung zeigt sich wie folgt:

Fensteranlagen:

Weißer 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster mit manuell betriebenen Rollläden bzw. Jalousien, zwei Giebelfenster und großzügige Dachflächenfenster im Dachgeschoss

Heizungsanlage und Kamin:

Zentrale Gasbrennwerttherme im Dachgeschoss, Heizkörper in den Wohnräumen, Kamin im Wohnbereich

Dach und Dämmung

Satteldach als Kantholzabbund DN38°. Vollständig ausgebautes Dachgeschoss, zusätzlicher Spitzboden, erreichbar über eine Bodeneinschubtreppe. Dach mit Harzer Pfanne 7 von BRAAS. Unterdeckbahnen vom Typ Divoroll Top RU. Hervorragende Wärmedämmung mit $\lambda 0,09 \text{ W/(mK)}$. Außenwände 24cm Porenbeton.

Sanitärausstattung:

Tageslichtbad im Obergeschoss mit Badewanne und separater Dusche, beheizbarer Handtuchheizkörper. Zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss, beide Bäder mit Fenster.

Bodenbeläge:

Überwiegend Laminatboden, die Bäder sind gefliest.

Terrasse und Garten:

Rückwärtige Terrasse, Terrassenüberdachung der Firma Heim und Haus, in 2014 nachträglich errichtet, zwei Gartenhäuser als zusätzliche Abstellfläche. Kleine Terrasse hinter der Garage. Seitlicher Zugang vor das Haus.

Garage und Nebenflächen

- Übergroße Garage mit Ausgang in den Garten
- Zusätzliche Staufläche im Garagenbereich
- Hauswirtschafts- und Abstellbereich im Erdgeschoss für Waschmaschine und - Trockner
- Zusätzliche Lagerfläche im Heizungsraum (Dachgeschoss)
- Staufläche im Spitzboden

Die Immobilie verfügt über einen Glasfaseranschluss.

Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert. Die Erschließungsanlagen in der Bruchhauser Straße im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind endgültig hergestellt. Im Hufer Weg sind die Erschließungsanlagen noch nicht endgültig hergestellt. Der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch vom 08.12.1986 in der z.Z. geltenden Fassung sowie der Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages für die Stadt Leverkusen vom 07.03.1977 in der z.Z. gültigen Fassung ist für das oben genannte Grundstück für die Bruchhauser Straße nicht mehr zu zahlen. Für den Hufer Weg ist noch ein Erschließungsbeitrag zu zahlen.

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 23.10.2026

Endenergiebedarf Wärme: $57 \text{ kWh/(m}^2\text{a)}$ inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

Energieeffizienzklasse: B

Baujahr: 2013

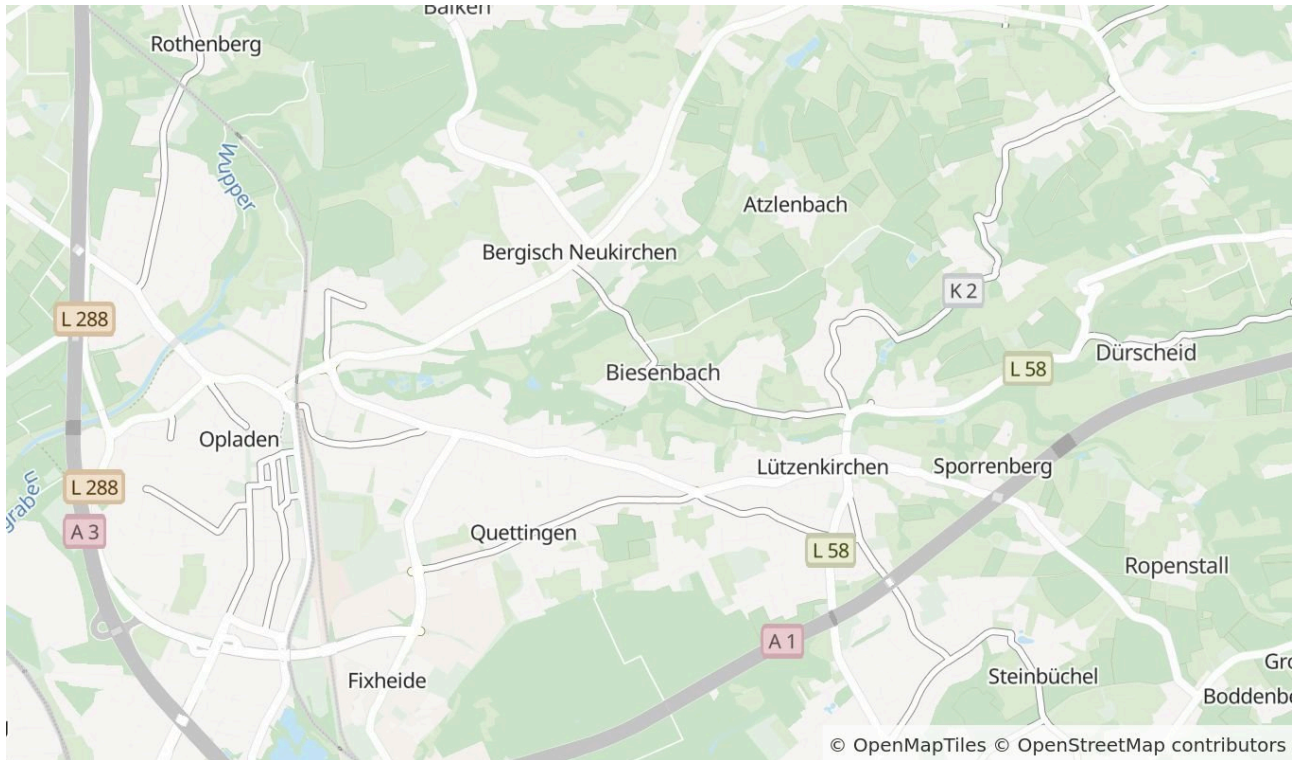
Lage & Umgebung

51381 Leverkusen-Lützenkirchen

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Lützenkirchen. Dieser Stadtteil bietet ein attraktives Wohnumfeld für Familien. Die Lage eignet sich besonders für alle, die ein familien-freundliches Zuhause mit einer guten Anbindung an das städtische Leben suchen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeitangebote befinden sich im näheren Umfeld und tragen zu einer hohen Wohnqualität bei. Hier lassen sich Familienleben, Alltag und Erholung ideal miteinander verbinden.

Darüber hinaus profitiert der Standort von der verkehrsgünstigen Lage innerhalb Leverkusens. Die umliegenden Stadtteile sowie die benachbarten Großstädte Köln und Düsseldorf sind gut erreichbar. Dadurch lassen sich berufliche Verpflichtungen und ein entspanntes Familienleben hervorragend miteinander verbinden.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus familienfreundlichem Wohnen, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – ideale Voraussetzungen für ein Zuhause, in dem sich die ganze Familie wohlfühlen kann.



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

Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

22.10.2036

Ausstellungsdatum

23.10.2026

Endenergiebedarf

57 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse

B

Baujahr

2013

Wesentlicher Energieträger

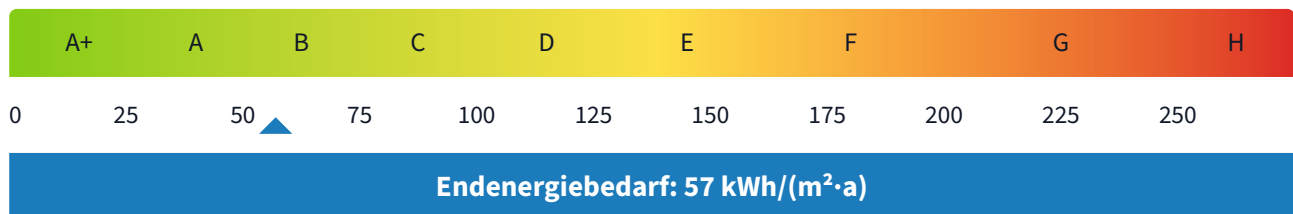
Gas

Befeuerungsart

Gas

Energieausweis

2014





Hausansicht



Wohnraum mit Kaminofen



Küche



Blick in den seitlichen Garten



Wohnen - Essen



überdachte Terrasse mit Markise



Entrée



Elternschlafzimmer



Dusch- und Wannenbad



Dachstudio



Rückansicht



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

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.immo-dietrich.de/impressum

Besuchen Sie uns im Internet

www.immo-dietrich.de

Diese Immobilie online

www.immo-dietrich.de/immobilie/neu-in-luetzenkirchen-familienglueck-mit-garten-%c2%96-gepflegte-doppelhaushaelfte-mit-kamin-garage

