DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 66377-9653

51371 LEVERKUSEN

NEU: Teilmodernisiertes Reihenhaus mit Garage in sehr gefragter Lage

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 112 m²	ca. 203 m²	4	379.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**379.000 €**
Wohnfläche	**ca. 112 m²**
Zimmer	**4**
Nutzfläche	**ca. 93 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 203 m²**
Verfügbar ab	**3 Monate nach Kauf**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1963**
Zustand	**Gepflegt**
Etagen	**1**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**1**

Wohneinheiten	**1**
Käuferprovision	**2.975 %**
Garage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**24.10.2036**
Ausstellungsdatum	**25.10.2026**
Endenergiebedarf	**153 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**E**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Energieausweis	**2014**

Mario Färber

Tel. 0214-8553319

anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Esszimmer

Objektbeschreibung

Dieses Reihenmittelhaus bietet vielseitige Möglichkeiten, das Leben im Haus und im Garten zu genießen: Ein großzügiger Wohn- / Essbereich, ein eigener Garten und eine besonders reizvolle Dachterrasse. Das 1963 in Massivbauweise errichtete Haus wurde 1974 zur Gartenseite erweitert. Der Anbau vergrößerte das Wohnzimmer und das Kellergeschoss; auf der Obergeschossebene entstand die überdachte Terrasse. Es stehen ca. 112 m² Wohnfläche sowie ca. 93 m² zusätzliche Nutzfläche im Keller und Speicher zur Verfügung.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine geräumige Diele mit separatem Garderobenbereich. Mittelpunkt des Hauses ist der insgesamt rund 38 m² große Wohn-Essbereich. Eine dezente halbhohe Mauer gliedert die beiden ineinander übergehenden Bereiche und bewahrt zugleich das offene Raumgefühl. Hier finden sowohl eine großzügige Sofalandschaft als auch ein geselliger Esstisch ihren Platz. Die separate Küche und ein Gäste-WC ergänzen diese Etage.

Vom Essbereich gelangen Sie auf die Terrasse und in den Garten mit Rasenflächen, Sträuchern und einem Gartenhaus. Besonders praktisch ist das rückwärtige Gartentor zum angrenzenden Weg: Gartenabfälle und Geräte lassen sich bequem transportieren, ohne durch das Haus getragen werden zu müssen.

Im Obergeschoss stehen zwei Schlafzimmer mit ca. 15 m² und ca. 12 m² sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Ein weiterer, ca. 6 m² großer Durchgangsraum eignet sich als kleines Büro oder Abstellraum und erschließt die Dachterrasse. Dieser geschützte Freisitz ist ein besonderes Highlight des Hauses und bietet einen einladenden Rahmen für entspannte Lesestunden oder gemütliche Abende. Zusätzlichen Stauraum bietet der über eine Einschubtreppe erreichbare Speicher.

Die vollständige Unterkellerung schafft wertvolle Nebenflächen: Zwei Kellerräume, ein separater Heizungsraum und ein Hauswirtschaftsbereich bieten Platz für Vorräte, Hobbys und die Dinge des

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

Alltags. Eine Kelleraußentreppe stellt die direkte Verbindung zum Garten her.

Zum Angebot gehört außerdem eine Garage auf einem nahe gelegenen Garagenhof in der Weinhäuserstraße.

Bereits durchgeführte Modernisierungen bilden eine gute Grundlage, um das Haus mit eigenen Gestaltungsideen zum persönlichen Zuhause weiterzuentwickeln.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den 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

Das Reihenhaus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße im Leverkusener Stadtteil Hitdorf. Der vom Rhein geprägte Ort verbindet eine angenehme Wohnlage mit Einkaufsmöglichkeiten für den Alltag und vielfältigen Angeboten zur Freizeitgestaltung. Entlang der Hitdorfer Straße befinden sich Geschäfte und Dienstleistungsangebote, darunter ein Supermarkt mit Bäckerei sowie eine Apotheke. Der gewachsene Ortskern trägt zum besonderen Charakter des Stadtteils bei.

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz erfolgt über die A59 mit Anschluss an die A1. Damit bietet der Standort gute Voraussetzungen für Berufspendler in Richtung Köln und Düsseldorf.

Einen besonderen Freizeitwert bieten das Hitdorfer Rheinufer und der Hafen. Spaziergänge, Fahrradtouren und erholsame Stunden am Wasser lassen sich hier abwechslungsreich gestalten. Grünflächen sowie Spiel- und Sportangebote im Hafenbereich ergänzen die Freizeitmöglichkeiten des Stadtteils.

Weitere Informationen zur Nahversorgung finden Sie in unserem Exposé.

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



Küche



Wannenbad im OG

Mario Färber

Tel. 0214-8553319

anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Zimmer 1 im OG

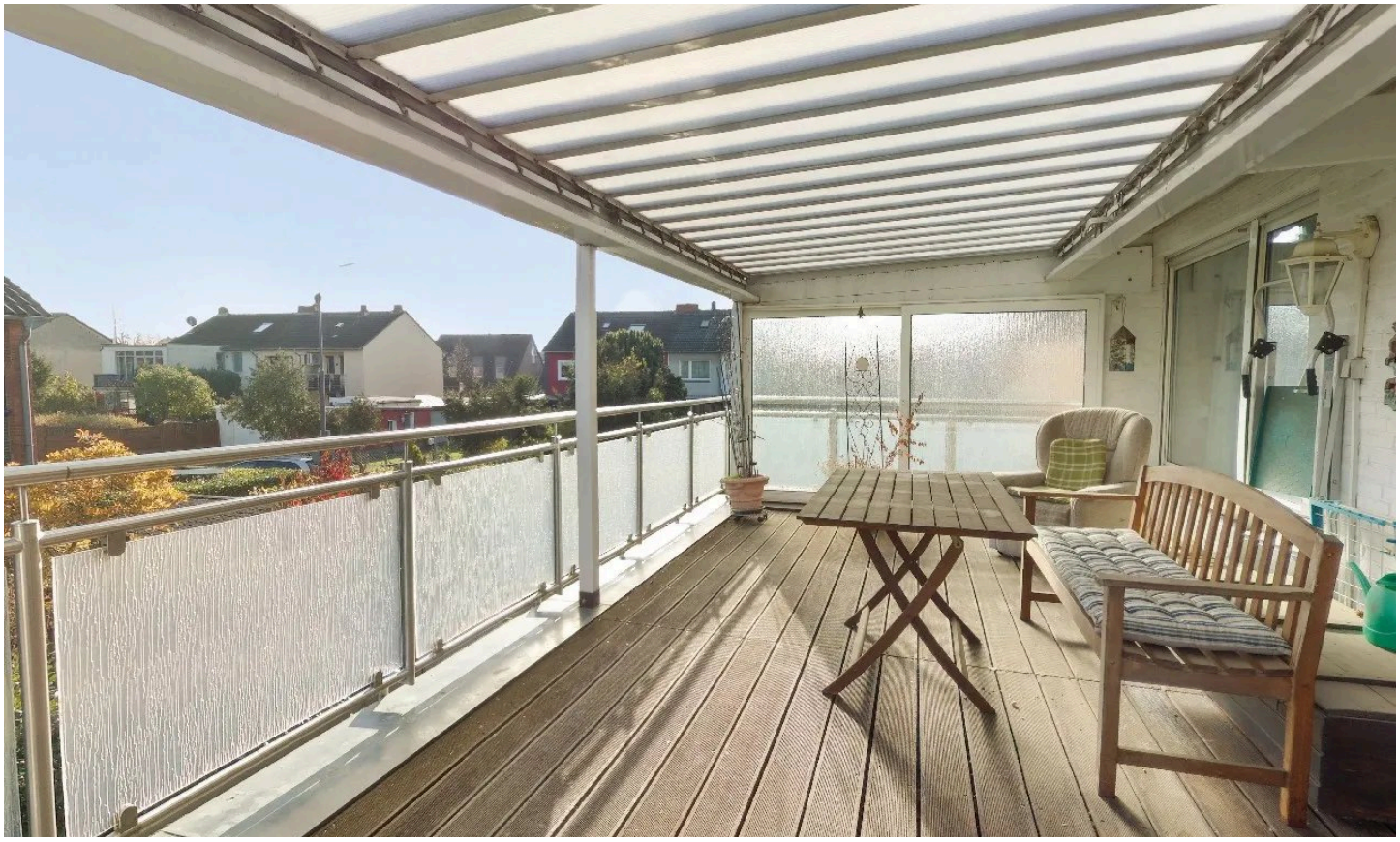


Zimmer 2 im OG

Mario Färber

Tel. 0214-8553319

anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Große Dachterrasse im OG



Terrasse

Mario Färber

Tel. 0214-8553319

anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Gartenansicht 1

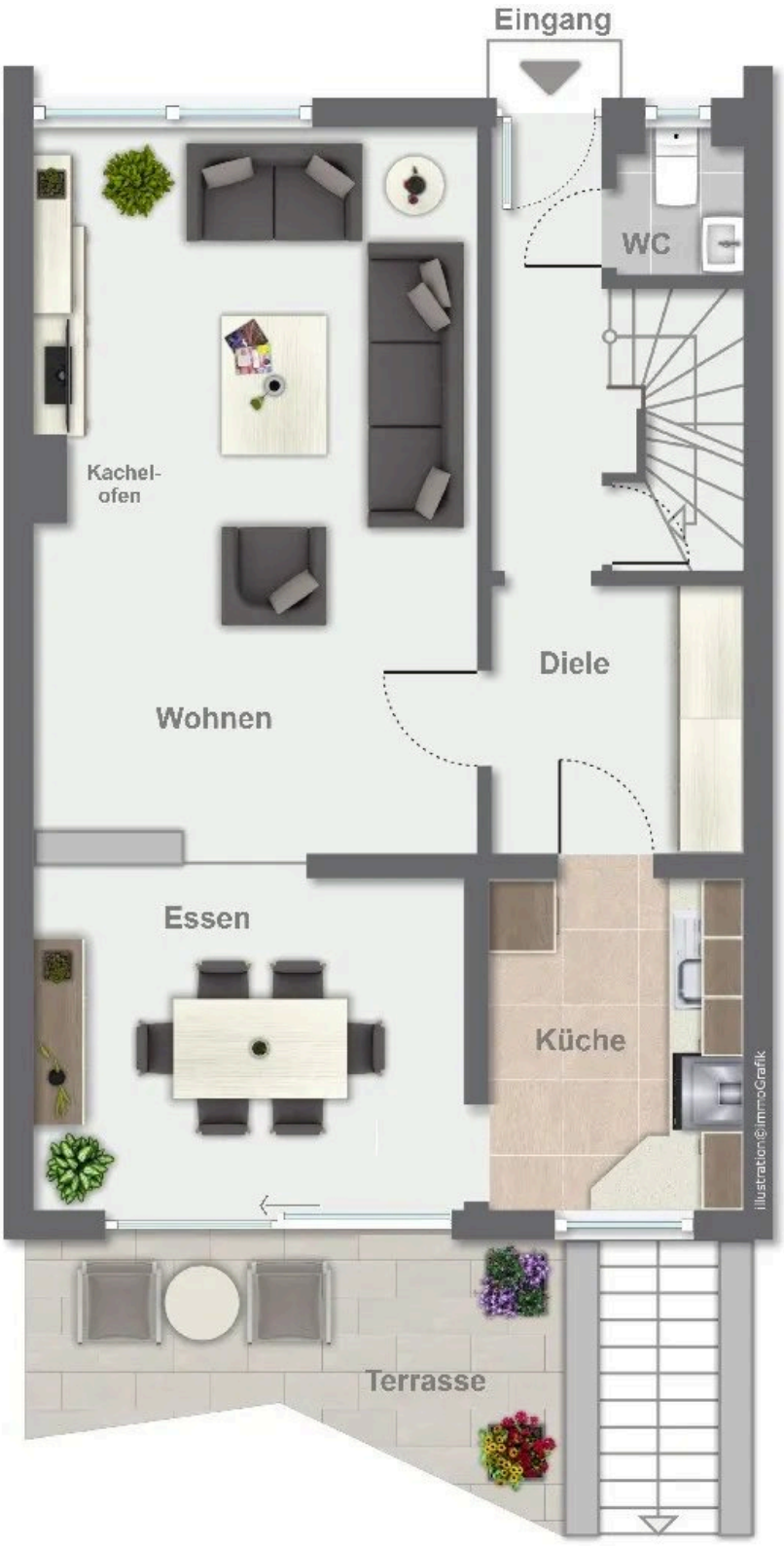


Gartenansicht 2

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 Obergeschoss

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 Ausstattung verbindet den Charakter des Hauses mit gezielten Modernisierungen und angenehmem Wohnkomfort. In wesentliche Bereiche wie Dach, Fenster, Heiztechnik und die Abdichtung im Kellerbereich wurde bereits investiert. Diese Maßnahmen tragen zum Werterhalt bei und bieten eine gute Grundlage für die weitere individuelle Gestaltung. Behagliche Wärme im Wohnbereich und einladende Freisitze im Grünen ergänzen das Wohngefühl.

— Die nachfolgende Übersicht zeigt Ihnen die Ausstattungsmerkmale und dokumentierten Arbeiten im Einzelnen:

— Fassade und Abdichtung

— Massive Verklinkerung als robuste, langlebige Fassadengestaltung.

— 2018 fachgerechte Abdichtung der Kelleraußenwand im Eingangsbereich zwischen Hauseingang und Keller. Die Rechnung dokumentiert eine Dickbeschichtung mit Styrodur-Dämmplatten und Noppenbahn sowie Kies- und Drainagearbeiten am Sockel.

— Im selben Zuge Neugestaltung des Eingangs- und Vorgartenbereichs mit Natursteinpodest und Pflasterflächen; Rechnungsbetrag für die Gesamtmaßnahme einschließlich Abdichtung: 13.500,- EUR.

— Dach

— 2009 Erneuerung der Dacheindeckung einschließlich Aufsparrendämmung, Unterspannbahn und Lattung - ein wesentlicher Beitrag zum Wärmeschutz.

— Ergänzend Arbeiten am Schornsteinkopf, Erneuerung von Dachrinnen und Fallrohren aus Kupfer sowie Einbau eines Velux-Dachflächenfensters mit Solar-Rollladen.

— Rechnungsbetrag für die Dach- und Schornsteinarbeiten: 17.050,11 EUR.

— Fenster und Rollläden

— Erneuerte, dreifach verglaste Kunststofffenster im Wohnbereich und in der Küche sowie eine dreifach verglaste Kunststoff-Schiebetür im Essbereich.

— Elektrische Kunststoffrollläden im modernisierten Erdgeschossbereich, im Wohnzimmer mit Zeitschaltuhr - komfortable Bedienung und zeitgesteuerte Verdunkelung.

— Zweifach verglaste Kunststofffenster im Gäste-WC und Obergeschoss; in den Schlafzimmern und im Badezimmer älteren Baujahrs.

— Elektrische Rollläden im straßenseitigen Schlafzimmer und im Durchgangszimmer; dort Fenster aus 2006. Manuelle Rollläden im gartenseitigen Schlafzimmer und Badezimmer.

— Heizung und Warmwasser

— 2015 erneuerte Gas-Brennwertheizung von Vaillant, Typ ecoTEC plus VC DE 146/5-5, mit witterungsgeführter Regelung; Rechnungsbetrag einschließlich Montage und Nebenarbeiten: 6.140,50 EUR.

— Kachelofen im Wohnzimmer für zusätzliche, behagliche Wärme.

— Dezentrale Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer in Küche, Gäste-WC und Bad.

— Sanitärbereiche

— Bad im Obergeschoss mit Badewanne und Fliesenboden (WC-Abfluss derzeit defekt).

— Gäste-WC im Erdgeschoss mit Fenster.

— Separate Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss im Keller.

— Bodenbeläge

— Teppich im Wohnzimmer, in beiden Schlafzimmern, im Obergeschossflur und im Speicher.

— Laminat im Essbereich.

— Fliesen in Küche und Badezimmer.

— Terrassen und Garten

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

— Dachterrasse mit Bangkirai-Holzbelag, einer Überdachung mit teilweise schwenkbaren Lamellen und zwei seitlichen Schiebefenstern zur Regulierung von Luftzirkulation und Windschutz.

— 2006 dokumentierte Abdichtungs- und Dämmarbeiten an der Dachterrasse einschließlich Holzbelag und weiterer Anschlussarbeiten; Rechnungsbetrag: 9.709,57 EUR.

— Gartenterrasse mit manuell bedienbarer Markise über die gesamte Hausbreite.

— Außensteckdose, Beleuchtung und Wasseranschluss an der Terrasse; Zisterne im Garten.

— Sonstiges

— Kabel-TV-Anschlüsse im Wohnzimmer und im straßenseitigen Schlafzimmer.

— 2017 erneuertes Eingangsvordach aus Aluminium mit Verbundsicherheitsglas, Seitenteil und Edelstahlhandlauf.

Sonstiges

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

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 25.10.2026
Endenergiebedarf Wärme: 153 kWh/(m²a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas
Energieeffizienzklasse: E
Baujahr Heizung: 2015

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