DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 66377-9788

51377 LEVERKUSEN

NEU: Modernisiertes Einfamilienhaus mit Energieklasse B in Sackgassenlage

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 119 m²	ca. 154 m²	4	475.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**475.000 €**
Wohnfläche	**ca. 119 m²**
Zimmer	**4**
Nutzfläche	**ca. 57 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 154 m²**
Verfügbar ab	**01.02.2027**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1988**
Kategorie	**Gehoben**
Zustand	**Modernisiert**
Etagen	**2**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**2**
Wohneinheiten	**1**

Gäste-WC	**Ja**
Käuferprovision	**2.975 %**
Garage · Anzahl	**1**
Außenstellplatz · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**18.08.2036**
Ausstellungsdatum	**19.08.2026**
Endenergieverbrauch	**56 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**B**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

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



Wohn- / Esszimmer Ansicht 2

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnlich gepflegte Einfamilienhaus verbindet gleich mehrere Eigenschaften, die heute bei der Suche nach einem neuen Zuhause besonders gefragt sind: eine angenehm ruhige Sackgassenlage, ein familienfreundliches Raumangebot, eine Garage, eine schöne Terrasse und vor allem einen über viele Jahre hinweg kontinuierlich modernisierten Gebäudezustand. Hinzu kommt eine für ein Haus dieses Baujahres bemerkenswert gute energetische Qualität mit der Energieeffizienzklasse B.

Das einseitig angebaute Wohnhaus wurde 1988 als Teil einer Häusergruppe errichtet und bietet rund 119 m² Wohnfläche auf drei Wohnebenen. Seit rund 16 Jahren wird die Immobilie von den heutigen Eigentümern selbst bewohnt und in dieser Zeit nicht nur ausgesprochen gepflegt, sondern in zahlreichen Bereichen modernisiert und technisch weiterentwickelt. Nach Angaben der Eigentümer wurden hierfür seit 2010 insgesamt rund 140.000 EUR investiert. Das Ergebnis ist ein Haus, bei dem sich die kommenden Eigentümer auf das Wesentliche konzentrieren können: ankommen, einrichten und wohlfühlen.

Bereits das Erdgeschoss vermittelt mit seinem großzügigen Wohn- und Essbereich ein angenehmes Raumgefühl. Rund 35 m² stehen hier für Wohnen, Essen, Stellfläche und das gemeinsame Familienleben zur Verfügung. Gleich zwei Zugänge führen auf die rund 36 m² große Terrasse, die den Wohnbereich in den wärmeren Monaten wunderbar nach draußen erweitert. Ein maßgefertigtes Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum. Die separate Küche sowie ein Gäste-WC vervollständigen diese Wohnebene.

Im Obergeschoss zeigt sich die Flexibilität des Grundrisses. Das derzeit rund 25 m² große Zimmer lässt sich bei Bedarf mit überschaubarem Aufwand in zwei separate Räume unterteilen. Die Voraussetzungen hierfür sind bereits ausgesprochen günstig, denn beide zukünftigen Zimmerbereiche verfügen jeweils über eine eigene Tür und ein eigenes Fenster. Damit eignet sich das Haus sowohl für Familien mit zwei Kindern als auch für Käufer, die neben Schlaf- und Kinderzimmer zusätzlich ein Arbeits- oder Gästezimmer benötigen. Ein 2019 umfassend modernisiertes Ta-

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

geslicht-Duschbad sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen die Etage.

Eine besondere Atmosphäre bietet schließlich das Dachgeschoss. Das rund 16 m² große Dachstudio gewinnt durch seine große Raumhöhe und die großzügigen Fensterflächen einen individuellen, beinahe atelierartigen Charakter. Ein großes, bis in Richtung Dachfirst reichendes Fensterelement sowie ein zusätzliches Dachflächenfenster sorgen für viel Tageslicht. Das Studio eignet sich hervorragend als Schlaf-, Arbeits-, Jugend- oder Rückzugszimmer. Ein weiteres Tageslicht-Duschbad mit Bidet vervollständigt diese Ebene.

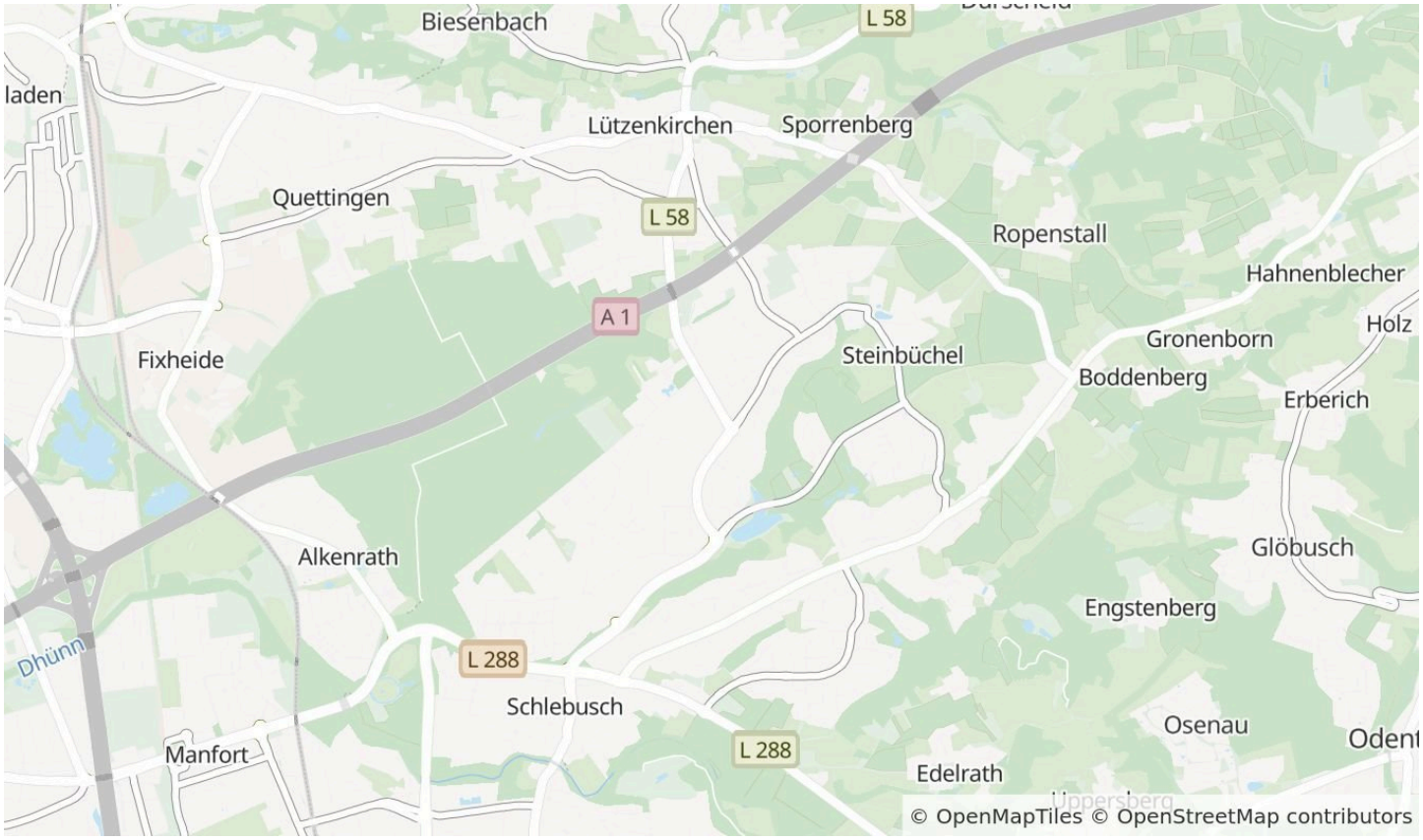
Auch das Kellergeschoss bietet mehr als reine Abstellfläche. Ein rund 25 m² großer Hobbyraum schafft vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Sport, Hobby oder Freizeit. Ergänzt wird das Untergeschoss durch den Hausanschluss- und Waschraum, in dem sich wesentliche Komponenten der modernen Haustechnik befinden.

Energetisch präsentiert sich die Immobilie erfreulich zeitgemäß. Eine Gaszentralheizung wird durch eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher und Netzeinspeisung ergänzt. Der Energieverbrauchskennwert beträgt lediglich rund 56 kWh/(m²a) und entspricht der Energieeffizienzklasse B. Gerade vor dem Hintergrund gestiegener Energiekosten ist dies ein überzeugendes Merkmal.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit modernem Sektionaltor und vorgelagerter Stellmöglichkeit.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den zahlreichen 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 einem gefragten und familienfreundlichen Wohngebiet im beliebten Leverkusener Stadtteil Steinbüchel. Das unmittelbare Wohnumfeld wird ausschließlich durch Einfamilienhäuser mit gepflegten Grundstücken geprägt.

Ein besonderer Pluspunkt ist die ruhige Sackgassenlage. Durch den fehlenden Durchgangsverkehr ist das direkte Wohnumfeld angenehm ruhig und verkehrsarm - ein nicht zu unterschätzender Vorteil insbesondere für Familien mit Kindern. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von kurzen Wegen und einer sehr guten Infrastruktur.

Steinbüchel bildet den östlichen Bereich Leverkusens und grenzt unmittelbar an das Bergische Land. Dessen abwechslungsreiche Landschaft mit zahlreichen Freizeit- und Ausflugsmöglichkeiten ist mit dem Fahrrad oder Auto innerhalb weniger Minuten erreichbar und bietet einen hohen Erholungswert. Für die täglichen Einkäufe stehen verschiedene Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch das nahe gelegene Schlebusch mit seiner beliebten Fußgängerzone, zahlreichen Geschäften, Restaurants und regelmäßigen Veranstaltungen.

Auch für Familien bietet die Lage sehr gute Voraussetzungen. Grundschule, Realschule und Gesamtschule sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Das Freiherr-vom-Stein-Gymnasium lässt sich bequem mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen. Darüber hinaus besteht ein gutes Angebot an Kindergärten und Betreuungseinrichtungen. Eine Bushaltestelle befindet sich nur rund 100 Meter entfernt.

Damit verbindet die Lage auf angenehme Weise ein ruhiges Wohnen in einer verkehrsarmen Sackgasse mit kurzen Wegen z. B. zu Schulen und Einkaufsmöglichkeiten.

Weitere Informationen zur Nahversorgung finden Sie in unserem Exposé.

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



Küche



Modernes Duschbad im OG

Mario Färber

Tel. 0214-8553319

anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Zimmer 1 im OG



Mögliches Zimmer 2 im OG

Mario Färber

Tel. 0214-8553319

anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Gemütliches Dachstudio

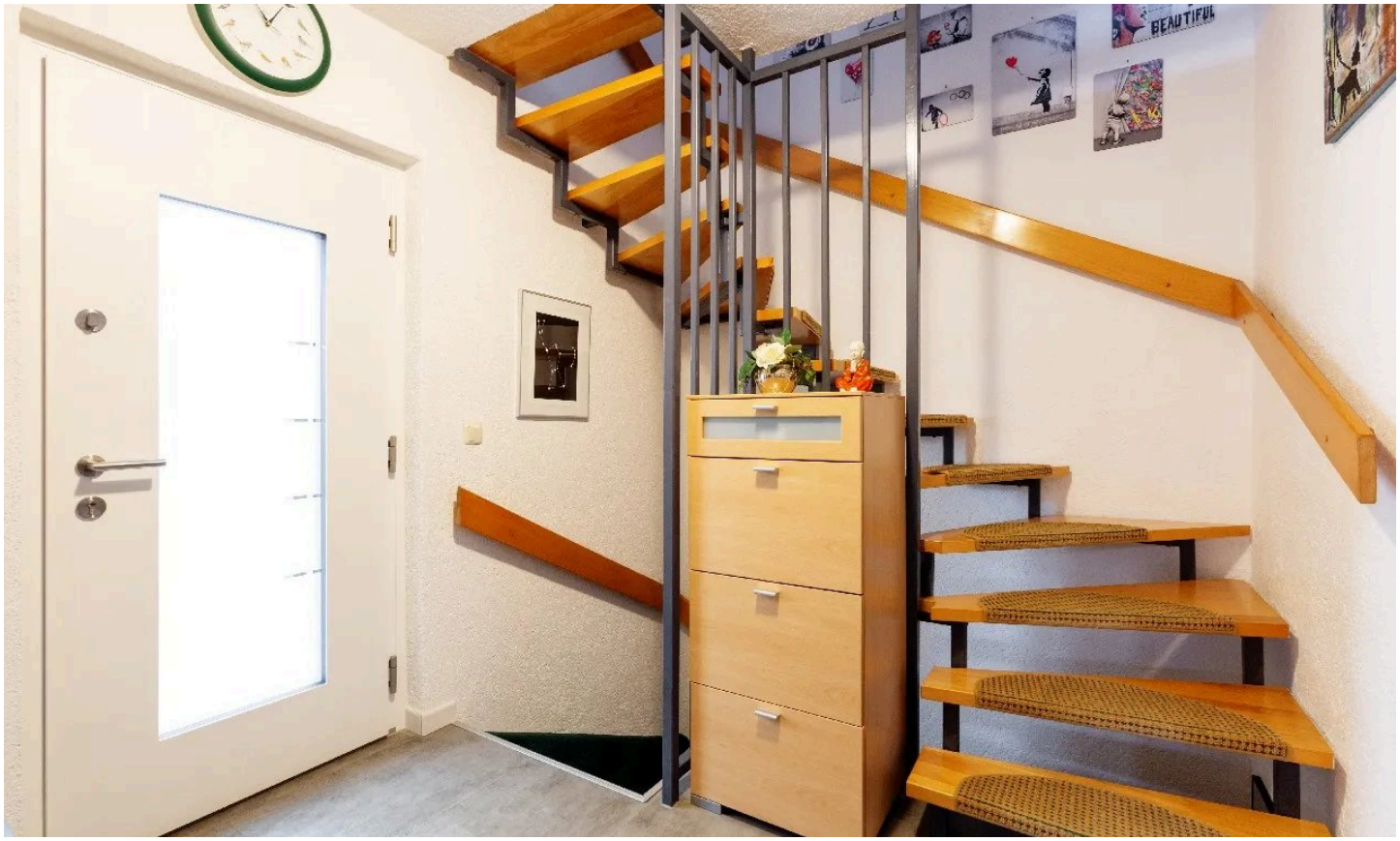


Weiteres Duschbad im DG

Mario Färber

Tel. 0214-8553319

anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Geschmackvolle Diele



Terrasse Ansicht 1

Mario Färber

Tel. 0214-8553319

anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Terrasse Ansicht 2



Hauseingang

Mario Färber

Tel. 0214-8553319

anfragenfaerber@mueller-ivd.de

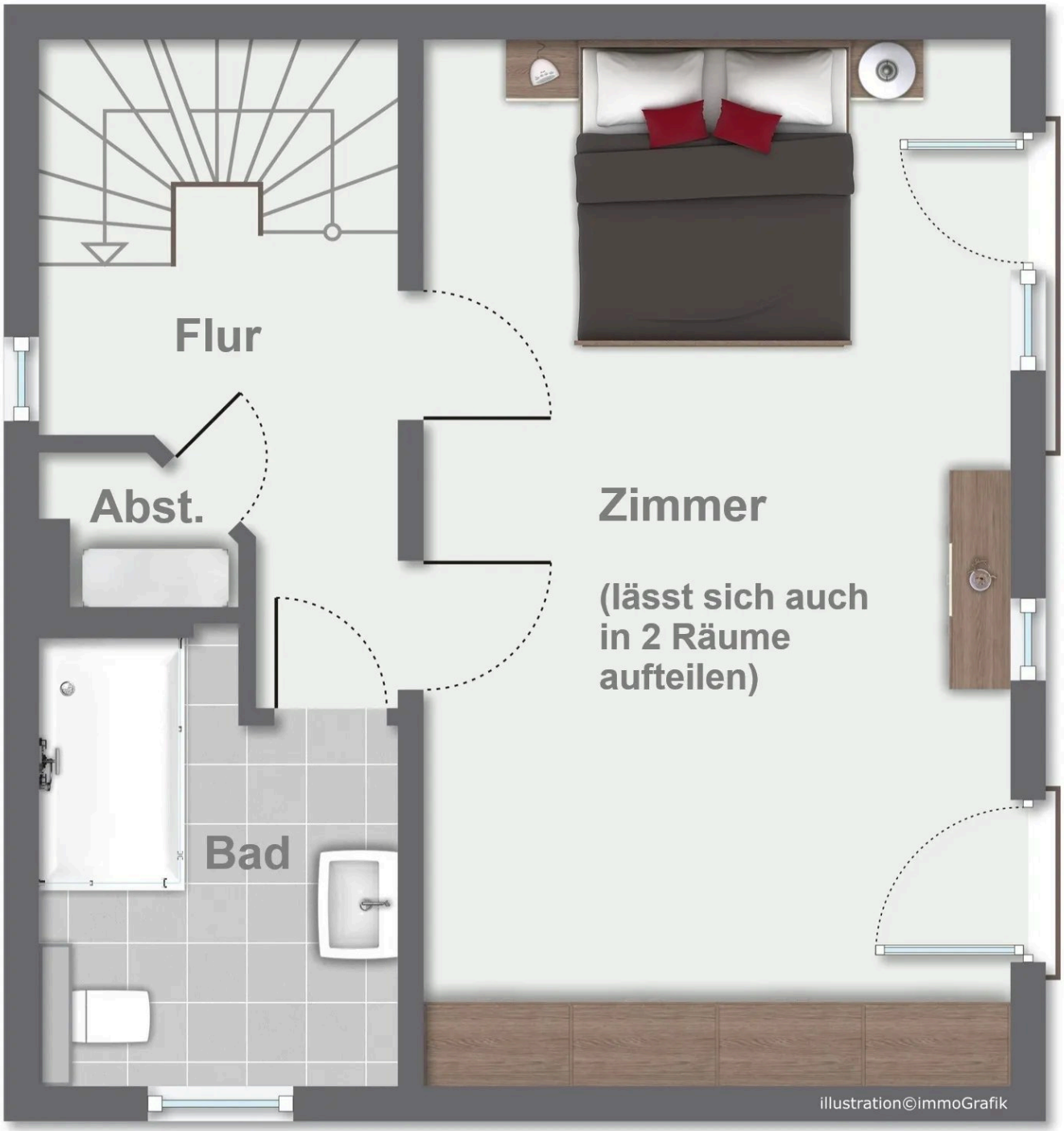


Grundriss Erdgeschoss

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 Dachgeschoss

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 zeichnet sich insbesondere durch ihren außergewöhnlich gepflegten Gesamtzustand und die Vielzahl der in den vergangenen Jahren vorgenommenen Modernisierungen aus. Dabei wurde nicht nur Wert auf die sichtbare Ausstattung gelegt, sondern ebenso auf energetisch und technisch relevante Gebäudebestandteile.

— Gebäude / energetische Ausstattung:

— Baujahr 1988; massive Bauweise gemäß vorliegender Baubeschreibung mit Bodenplatte und erdberührenden Wänden aus wasserundurchlässigem Beton, Außen- und tragenden Innenwänden aus Kalksandstein sowie Stahlbetondecken; zusätzliche Wärmedämmmaßnahmen mit Zinkverkleidung im oberen Gebäudebereich (2014) sowie Verklinkerung im unteren Bereich (2015); neue Hauseingangstür mit Dämmung und Dreifachverglasung (2023); Dachfirst erneuert (2020); Dachgaube mit neuer Bitumenabdichtung (2024); Flachdach der bereits in den 1990er-Jahren erfolgten Wohnraumerweiterung einschließlich Anschlüssen, Verzinkungen und Regenrinne 2025 hochwertig erneuert.

— Heizung / Energie / Haustechnik:

— Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung; Heiztechnik 2021 erneuert und hydraulischer Abgleich der Heizkreise durchgeführt; Fußbodenheizung auf den Wohnetagen sowie zusätzlich im großen Hobbyraum; separate Heizkreisverteiler je Etage (alle in 2021 erneuert). Die Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss verfügt über keinen eigenen Fußbodenheizkreis, wird nach Angaben der Eigentümer jedoch über die ausreichend dimensionierten angrenzenden Heizkreise mit erwärmt. Photovoltaikanlage mit ca. 5,5 kWp und Batteriespeicher, Wechselrichter und Netzeinspeisung (2024); separate Absicherung der PV-Technik; Smart-Meter-Technik im Sicherungskasten im Betrieb. Für die Anlage bzw. den Speicher besteht nach Eigentümerangabe eine regelmäßige Wartung.

— Ausstattung im Erdgeschoss:

— Großzügiger Wohn-/Essbereich mit ca. 36 m² und zwei Terrassenzugängen; Vinylboden im Erdgeschoss aus 2012; überwiegend zweifach verglaste Kunststofffenster, im Wohn- und Küchenbereich aus 2020; teilweise abschließbare Fenster; elektrische Rollläden im Wohnbereich, ansonsten teilweise manuelle Bedienung; passgenaue Fliegengittertür zum Terrassenbereich; Granitfensterbänke; separates Gäste-WC; offene Geschosstreppe mit Holzstufen und Holzgeländer. Einbauküche im Kaufpreis enthalten: Miele-Geschirrspüler (2019), Miele-Dunstabzugshaube (2024), AEG-Cerankochfeld mit Herd/Backofen (2025) sowie Liebherr-Kühl-/Gefrierkombination (2025/2026).

— Ausstattung im Obergeschoss:

— Ca. 25 m² großes, bei Bedarf in zwei separate Räume teilbares Zimmer - beide zukünftigen Bereiche verfügen bereits über eine eigene Tür und ein eigenes Fenster; hochwertiger und widerstandsfähiger Teppichboden; Fußbodenheizung; überwiegend zweifach verglaste Kunststofffenster aus 2020; Tageslicht-Duschbad 2019 umfassend einschließlich Leitungen modernisiert; großzügiger Duschbereich; hochwertige Badmöbel sind im Kaufpreis enthalten; zusätzlicher Abstellraum; Kabel-TV.

— Ausstattung im Dachgeschoss:

— Ca. 16 m² großes, lichtdurchflutetes Studio mit hoher Raumwirkung; großes Fensterelement aus 2022 sowie zusätzliches VELUX-Dachflächenfenster mit solarbetriebenem Außenrollo; ebenfalls hochwertiger Teppichboden; Kabel-TV; zweites Tageslicht-Duschbad mit Bidet; Kunststofffenster im Bad aus 2020; Gaszentralheizung im Badbereich.

— Ausstattung im Kellergeschoss:

— Ca. 25 m² großer Hobbyraum mit Teppichboden und Fußbodenheizung; Hausanschluss- / Waschraum mit Fliesenboden; Wechselrichter und Batteriespeicher der Photovoltaikanlage; 2017 professionell nachgerüstete Hebeanlage für die tieferliegenden Entwässerungsanschlüsse; nach Angaben der Eigentümer Ausführung des Untergeschosses mit wasserundurchlässiger Konstruktion. Verschiedene Schränke und Regale können auf Wunsch kostenfrei übernommen werden.

— Weitere Informationen zur Ausstattung finden Sie in unserem Exposé.

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

Sonstiges

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

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 19.08.2026
Endenergieverbrauch Wärme: 56,46 kWh/(m²a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas mit Photovoltaik-Unterstützung
Energieeffizienzklasse: B
Baujahr Heizung: 2021

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