DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 66377-9734

51375 LEVERKUSEN

NEU IN SCHLEBUSCH: Ein Zuhause für jede Lebensphase ▫ Winkelbungalow in begehrter Zentrumslage

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 140 m²	ca. 462 m²	5	529.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**529.000 €**
Wohnfläche	**ca. 140 m²**
Zimmer	**5**
Nutzfläche	**ca. 141 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 462 m²**
Verfügbar ab	**3 Monate nach Beurku**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1969**
Zustand	**Gepflegt**
Etagen	**1**
Schlafzimmer	**3**
Wohneinheiten	**1**

Käuferprovision	**2.38 %**
Außenstellplatz · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**24.09.2036**
Ausstellungsdatum	**25.09.2026**
Endenergiebedarf	**199 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**F**
Baujahr	**1968**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Energieausweis	**2014**

Angelika Dolski
Tel. 0214-8553315
anfragendolski@mueller-ivd.de



Küche (im Kaufpreis enthalten)

Objektbeschreibung

Dieser gepflegte Bungalow liegt in einer der gefragtesten Wohnlagen von Leverkusen-Schlebusch und bietet ideale Voraussetzungen für ein komfortables und selbstbestimmtes Leben in allen Lebenslagen. Alle Wohnräume befinden sich komfortabel auf einer Ebene und ermöglichen ein nahezu barrierefreies Wohnen ohne Treppen im Alltag.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur teilüberdachten Terrasse und in den Garten. Von hier aus eröffnet sich ein schön angelegter, angenehm dimensionierter Garten, der weitestgehend uneinsichtig ist und ein hohes Maß an Privatsphäre bietet. Ein praktischer seitlicher Zugang zum Garten erleichtert die Pflege und Nutzung des Außenbereichs. Auf der Rückseite des Hauses steht zudem ein separater Abstellraum für Gartengeräte, Fahrräder oder weitere Utensilien zur Verfügung.

Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Arbeitszimmer, das sich ideal als Homeoffice, Bibliothek oder Gästezimmer nutzen lässt. Das moderne Duschbad verfügt über eine komfortable bodengleiche Dusche. Ein zusätzliches Gäste-WC erhöht den Wohnkomfort. Die hochwertige Einbauküche mit Markengeräten von Miele fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und ist im Kaufpreis enthalten. Ein zum Wohnraum geöffnetes Esszimmer verfügt ebenfalls einen Zugang direkt in den Garten.

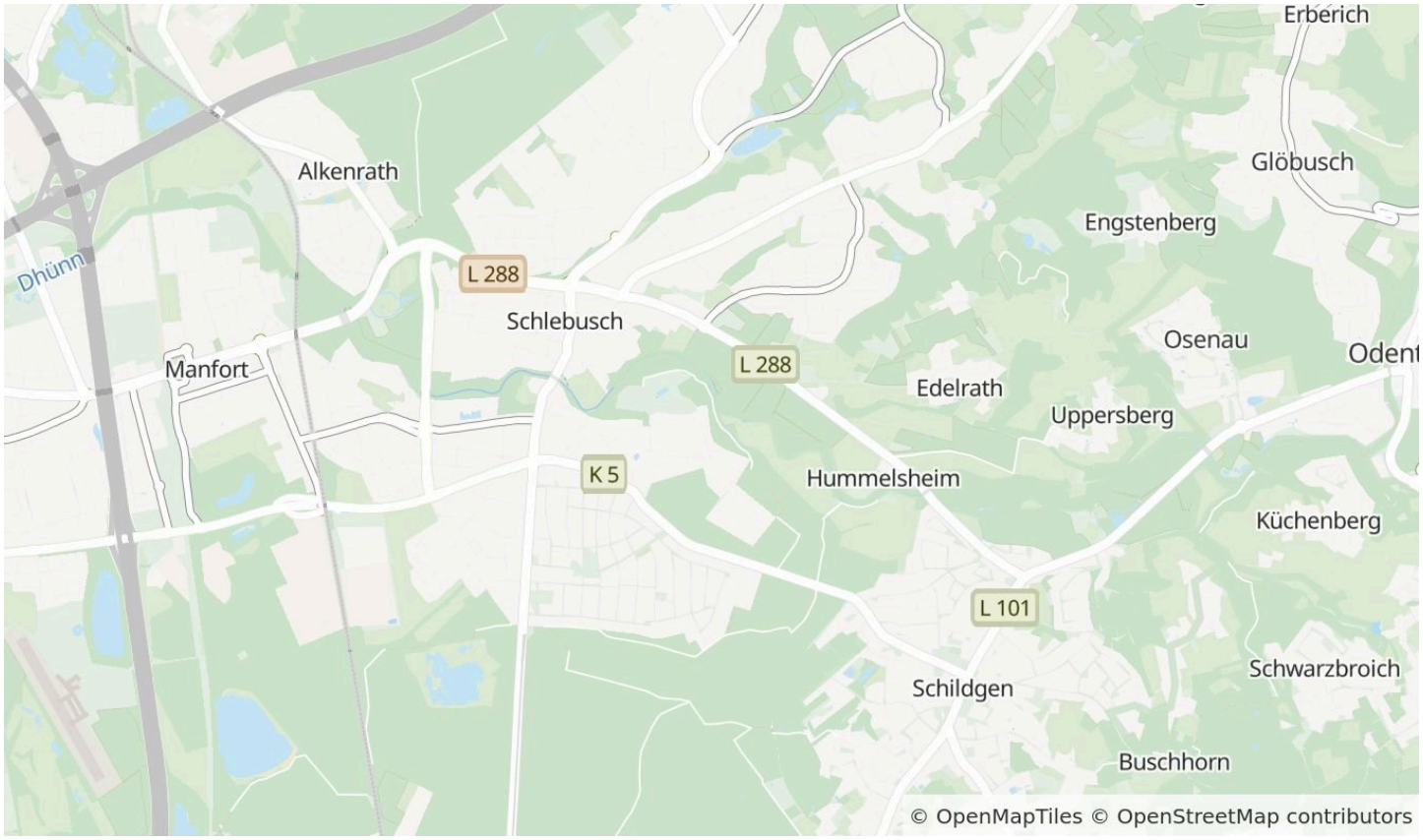
Besonders hervorzuheben ist die vollständige Unterkellerung des Hauses, die nicht nur wertvolle Lagerflächen schafft, sondern auch vielfältige weitere Nutzungsmöglichkeiten für Ihre Hobbys eröffnet. Insgesamt befinden sich im Untergeschoss fünf klassische Kellerräume, der Heizungskeller sowie die Waschküche.
Die teilüberdachte Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen geschützten Platz zum Entspannen. Der Garten präsentiert sich angenehm groß, weitgehend uneinsehbar und pflegefreundlich. Ein seitlicher Zugang zum Garten sowie ein

Angelika Dolski
Tel. 0214-8553315
anfragendolski@mueller-ivd.de

praktischer Abstellraum auf der Rückseite des Hauses erhöhen den Nutzungskomfort zusätzlich.

FAZIT:
Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf komfortables Wohnen auf einer Ebene, einen geschützten Garten und eine der begehrtesten Wohnlagen Leverkusens legen.

Angelika Dolski
Tel. 0214-8553315
anfragendolski@mueller-ivd.de



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

Lagebeschreibung

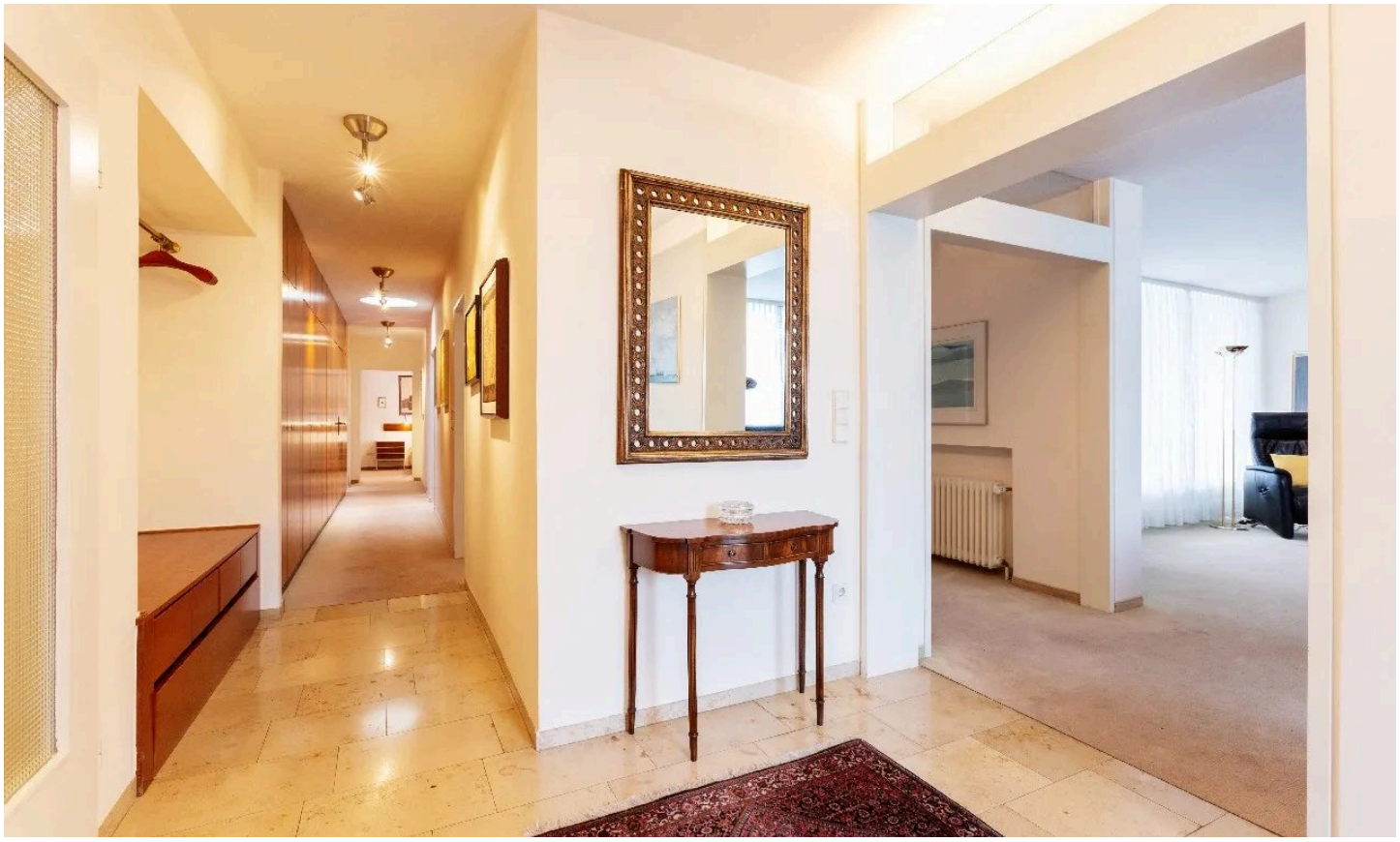
Eine Lage, wie Sie sie so schnell kein zweites Mal finden werden. Sehr ruhig gelegen, in einem schönen und gepflegten Wohnumfeld und trotzdem fußläufig in 100m in der Fußgängerzone von Schlebusch mit seinem vielfältigen Angebot an Geschäften. Bessere Voraussetzungen für einen sorgenfreien Altersruhesitz kann es nicht geben.

Der Ortsteil Schlebusch gehört zu Recht zu den wohl beliebtesten Wohnadressen in unserer Stadt. Das ist leicht nachvollziehbar, bietet doch dieser Ortsteil mit der hervorragenden Infrastruktur eine besonders hohe Lebensqualität. Sehr gute Möglichkeiten zum Einkaufen bietet die Fußgängerzone. Das Angebot an Fachärzten aller Richtungen ist ebenfalls sehr gut, nicht nur im Schlebuscher Klinikum, sondern auch im Bereich der Fußgängerzone. Der Freizeitwert ist besonders hoch mit den vielen Sportmöglichkeiten (z.B. die Tennisanlage in der von-Diergardt-Straße) und den scheinbar unendlich vielen Spazier- und Wanderwegen entlang der Dhünn. Das Haus liegt in einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr.

Angelika Dolski
Tel. 0214-8553315
anfragendolski@mueller-ivd.de



mögliches Esszimmer



einladenes Entrée

Angelika Dolski

Tel. 0214-8553315

anfragendolski@mueller-ivd.de



Elternschlafzimmer



barrierearmes Duschbad

Angelika Dolski

Tel. 0214-8553315

anfragendolski@mueller-ivd.de



mögliches Kinderzimmer



teilüberdachte Terrasse

Angelika Dolski

Tel. 0214-8553315

anfragendolski@mueller-ivd.de



Rückansicht

Angelika Dolski

Tel. 0214-8553315

anfragendolski@mueller-ivd.de



Grundriss Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Angelika Dolski
Tel. 0214-8553315
anfragendolski@mueller-ivd.de



Grundriss Kellergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Angelika Dolski
Tel. 0214-8553315
anfragendolski@mueller-ivd.de

Ausstattung

— Der Bungalow präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand und überzeugt durch eine solide Bausubstanz sowie zahlreiche, fortlaufend durchgeführte Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

— Die Ausstattung zeigt sich wie folgt:

— Dach / Fassade:

— Flachdach, Warmdach ohne Gefälle mit innenliegender Entwässerung, Dachaufbau (von oben nach unten): Bekiesung, 3 Lagen Pappe, 5 cm Wärmedämmung Styropor, Dampfsperre, Stahlbetonplatte B 225 nach Statik (alle Angaben aus der Baubeschreibung), Sichtmauerwerk mit Anstrich

— Fenster:

— * Überwiegend braune Holzfenster isolierverglast aus 03/1978

— * Frontseitig: weiße Kunststofffenster isolierverglast aus 2009

— * Haustüranlage WERU aus 2009, Kellerfenster weiße Kunststofffenster aus 2005

— Bodenbeläge:

— Travertin, Fliesen, Teppichboden

— Sanitärbereiche:

— Modernes Bad mit barrierefreier Dusche, Waschbecken, WC und Handtuchhalter aus 2000; zusätzliches Gäste-WC ist vorhanden.

— Heizung:

— Gas-Brennwert-Kompaktgerät mit integrierter Trinkwassererwärmung, Fabrikat Viessmann 333-F, Baujahr 2018

— Sonstiges:

— * Wasseranschluss im Gartenbereich

— * Abstellraum

— Modernisierungen und Ausstattungsmerkmale im kurzen Überblick:

— 1996 Erneuerung Dach inkl. Dämmung und Neigung, inkl. regelmäßiger Wartung

— 2000 Modernisierung des Duschbades mit bodengleicher Dusche

— 2006 Hochwertige Miele-Einbauküche

— 2018 Erneuerung der Heizungsanlage

— Regelmäßige Wartung und Pflege der Dacheindeckung

— Voll unterkellert mit großzügigen Nutz- und Abstellflächen

— Teilüberdachte Terrasse

— Weitestgehend uneinsichtiger Garten mit praktischem seitlichen Gartenzugang

— Hinweis: Nach Auskunft des Eigentümers kann es im Keller nach stärkeren Regenfällen an zwei Stellen zu Feuchtigkeitserscheinungen im Mauerwerk kommen. Da diese bislang von selbst wieder zurückgegangen sind, wurden seitens des Eigentümers keine weiteren Maßnahmen ergriffen.

Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Bei der Gregor-Mendel-Straße handelt es sich um eine Privatstraße, die im Eigentum der vorgelagerten Wohnungseigentümergemeinschaft ist. Die Absicherung der Geh- und Fahr- und Leitungsrechte für die insgesamt 21 Bungalows wurde über Baulasten öffentlich-rechtlich gesichert. Eine zusätzliche privatrechtliche Absicherung über entsprechende

Angelika Dolski
Tel. 0214-8553315
anfragendolski@mueller-ivd.de

Dienstbarkeiten in den jeweiligen Wohnungsgrundbüchern der Eigentumswohnungen ist beim Bau der Bungalows nicht erfolgt.

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 25.09.2026
Endenergiebedarf Wärme: 199 kWh/(m²a)
Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas
Energieeffizienzklasse: F
Baujahr: 1968

Angelika Dolski
Tel. 0214-8553315
anfragendolski@mueller-ivd.de



Ihr Ansprechpartner

Angelika Dolski

Helmut Müller Immobilien GmbH und Co KG

Telefon: 0214-8553315

E-Mail: anfragendolski@mueller-ivd.de

Diese Immobilie online