DIETRICH IMMOBILIEN

Immobilien-Exposé

Fußläufig ins beliebte Schlebuscher Zentrum: Gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus

Objekt-Nr. 66377-9792

Haus zum Kauf

in 51375 Leverkusen







Details

Kaufpreis **429.000 €**	Wohnfläche **140 m²**	Zimmer **5**
Nutzfläche **40 m²**	Grundstücksfläche **267 m²**	Verfügbar ab **2 Monate nach Kaufve**
Provisionspflichtig **Ja**	Baujahr **1900**	Zustand **Gepflegt**
Etagen **1**	Wohneinheiten **1**	Boden **Fliesen**
Käuferprovision **2.975 %**		

Stellplätze

Garage

Anzahl

1

Außenstellplatz

Anzahl

1

Beschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet einer kleinen Familie oder einem Paar eine gute Gelegenheit, den Wunsch nach den eigenen vier Wänden in einer gefragten Lage von Leverkusen-Schlebusch zu verwirklichen.

Besonders hervorzuheben ist die Lage: Das Schlebuscher Zentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Geschäften, Cafés und Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist bequem zu Fuß erreichbar. Auch für Familien sind die kurzen Wege ein großer Vorteil: Schulen können je nach Standort zu Fuß oder schnell mit dem Fahrrad erreicht werden. So lässt sich vieles im Alltag ohne Auto erledigen ⊠ und der Wagen kann häufiger einfach in der Garage stehen bleiben. Eine praktische Wohnlage, die kurze Wege und ein familienfreundliches Umfeld miteinander verbindet.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten und soliden, grundsätzlich sofort bewohnbaren Zustand. Gleichzeitig besteht in verschiedenen Bereichen Modernisierungs- und Renovierungspotenzial. Damit eignet sich die Immobilie besonders für Käufer, die nicht alles auf einmal verändern möchten, sondern ihr neues Zuhause nach und nach den eigenen Vorstellungen anpassen wollen.

Das ursprüngliche Wohnhaus entstand ca. 1900 und wurde in den Jahren 1977/1978 umfassend saniert und baulich erweitert. Heute stehen insgesamt ca. 140 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Im Erdgeschoss bildet der ca. 29 m² große Wohnbereich den Mittelpunkt des Hauses. Das separate Esszimmer schließt unmittelbar an und bietet Zugang zur Küche. Von hier aus gelangt man auch auf die überdachte Terrasse und in den Garten.

Über eine offene Holztreppe erreichen Sie das 1. Obergeschoss. Hier befinden sich drei Schlafzimmer mit Wohnflächen von ca. 21 m², 12 m² und 14 m². Die Raumaufteilung eignet sich gut für eine Familie und bietet zugleich die Möglichkeit, eines der Zimmer als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer zu nutzen.
Von der Diele aus ist außerdem der großzügige Dachboden erreichbar. Dieser wurde bereits isoliert und bietet zusätzliche Nutz- und Abstellmöglichkeiten.
Das Wohnhaus ist teilunterkellert. Der Keller ist über eine innerhalb des Hauses gelegene Treppe erreichbar. Hier ist stellenweise Feuchtigkeit vorhanden. Bei Gebäuden dieses Baujahres ist dies nicht unüblich und bei der Nutzung der Kellerräume entsprechend zu berücksichtigen.

Die Verkäufer haben das Haus immer sehr gepflegt. Die Heizungsanlage (Gas) stammt aus dem Jahr 2012. Die zuletzt erfolgte Prüfung des Schornsteinfegers bestätigt die gute Funktionstüchtigkeit der Heizungsanlage. Baujahrs typisch ist im Keller an mehreren Stellen Feuchtigkeit vorhanden.

Der kleine, gepflegte Garten ist praktisch angelegt und überschaubar im Pflegeaufwand. Zusammen mit der überdachten Terrasse bietet er ausreichend Platz, um in den wärmeren Monaten Zeit im Freien zu verbringen ⊠ ohne dass die Gartenpflege zum zeitintensiven Hobby werden muss.

Das an der rechten Grundstücksgrenze gelegene Mehrfamilienhaus beeinträchtigt die Privatsphäre des Gartens kaum. Auf der dem Grundstück zugewandten Gebäudeseite befinden sich lediglich nur kleine Fensterflächen, sodass der Garten trotz der benachbarten Bebauung einen angenehm geschützten Charakter bewahrt.
Zum Haus gehört außerdem eine Garage mit Sektionaltor. Eine Besonderheit befindet sich unterhalb der Garage: Der zusätzliche Raum wurde in der Vergangenheit unter anderem für eine Modelleisenbahn genutzt und kann beispielsweise als Hobby-, Werk- oder Abstellraum dienen. Ein Heizkörper ist vorhanden und an die zentrale Heizungsanlage des Hauses angeschlossen.

Fazit:
Ein solides und gepflegtes Einfamilienhaus für Käufer, die Wert auf eine gute Raumaufteilung, einen überschaubaren Garten und insbesondere auf eine zentrale und gefragte Lage in Schlebusch legen.

Ausstattung

Die Immobilie sowie die Außenanlagen zeigen sich in einem sehr gepflegten Zustand. Baujahrs bedingt besteht allerdings in Teilen Modernisierungsbedarf, insbesondere im Bereich der Bäder, der Wand- und Bodenbeläge sowie des Baujahrs bedingten Feuchtigkeit in den Kellerwänden. Die Ausstattung zeigt sich im Einzelnen wie folgt:

Allgemeine Beschreibung:
- Objekttyp: Freistehendes Einfamilienhaus
- Baujahr: ca. 1900 (Ursprungsbaujahr)
- Sanierung und Erweiterung: Vollständige Sanierung und bauliche Erweiterung in den Jahren 1977–1978
- Wohnfläche: ca. 140 m²
- Zustand: Gepflegt; solide Bausubstanz; unmittelbarer Einzug möglich; individueller optischer und energetischer Modernisierungsbedarf gegeben
- Lage: Leverkusen-Schlebusch (fußläufig zum Zentrum / zur Fußgängerzone)

Technische Ausstattung und Gebäudehülle:
- Heizung: Zentrale Heizungsanlage aus dem Jahr 2012 (modernisiert)
- Dach: Satteldach mit Ziegeldachpfannen
- Dachboden vorhanden und bereits isoliert (Zugang über die Diele im Dachgeschoss)
- Unterkellerung: Das Hauptgebäude ist teilunterkellert

Raumaufteilung im Erdgeschoss:
- Wohnzimmer ca. 28 m²
- Separates Esszimmer ca. 14 m²
- Küche (mit Zugang vom Esszimmer) ca. 9 m²
- Wirtschaftsraum direkt an der Küche
- geräumige helle Diele
- Gäste WC
- überdachte Terrasse

Raumaufteilung im Obergeschoss:
- 3 Schlafzimmer ca. 21 m², ca. 12 m², ca. 14 m²
- Flur / Diele ca. 15 m²
- Zugang zum isolierten Dachboden, Erschließung über eine Auszugstreppe

Raumaufteilung Kellergeschoss ca. 40 m² (Teilunterkellerung):
- Erschließung über eine innenliegende Kellertreppe
- Heizungskeller
- Hausanschlussraum
- Ein weiterer Kellerraum

Sonstiges

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

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 07.10.2026
Endenergieverbrauch Wärme: 247 kWh/(m²a)
Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas
Energieeffizienzklasse: G
Baujahr Wärmeerzeuger: 2014
Baujahr Gebäude: 1900 / 1978

Lage & Umgebung

51375 Leverkusen–Schlebusch

Was macht eine gute Wohnlage im Alltag wirklich aus? Ruhiges Wohnen und gleichzeitig die Möglichkeit, viele tägliche Wege bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückzulegen. Genau diese Kombination bietet die Lage in Schlebusch. Das beliebte Schlebuscher Zentrum mit seiner Fußgängerzone, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Angeboten des täglichen Bedarfs ist bequem zu Fuß erreichbar. Für den schnellen Einkauf, einen Cafébesuch oder einen Spaziergang ins Zentrum kann das Auto einfach in der Garage stehen bleiben. Gerade für Familien mit Kindern sind die kurzen Wege ein besonderer Vorteil. Schulen, Freizeitangebote und viele weitere Ziele des täglichen Lebens können je nach Ziel zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Das erleichtert nicht nur den Familienalltag, sondern gibt älteren Kindern und Jugendlichen zunehmend die Möglichkeit, ihre Wege selbstständig zurückzulegen ohne für jede Fahrt auf die Eltern angewiesen zu sein.

Trotz der Nähe zum Schlebuscher Zentrum befindet sich die Immobilie in einem angenehmen Wohnumfeld ohne unmittelbar prägende gewerbliche Nutzung. So verbindet die Lage kurze Wege und eine hohe Alltagstauglichkeit mit einem ruhigen Wohnumfeld. Auch für die Freizeit bietet Schlebusch attraktive Möglichkeiten. Spaziergänge und Fahrradtouren entlang der Dhünn sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote sind schnell erreichbar.

Eine praktische Wohnlage für die ganze Familie: kurze Wege, mehr Selbstständigkeit für die Kinder und im Alltag kann das Auto häufiger einfach stehen bleiben.

Weitere Informationen zur Nahversorgung finden Sie in unserem Expose.



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

Energieausweis

Energieausweistyp
Bedarf

Gültig bis
07.10.2036

Ausstellungsdatum
07.10.2026

Endenergiebedarf
247 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse
G

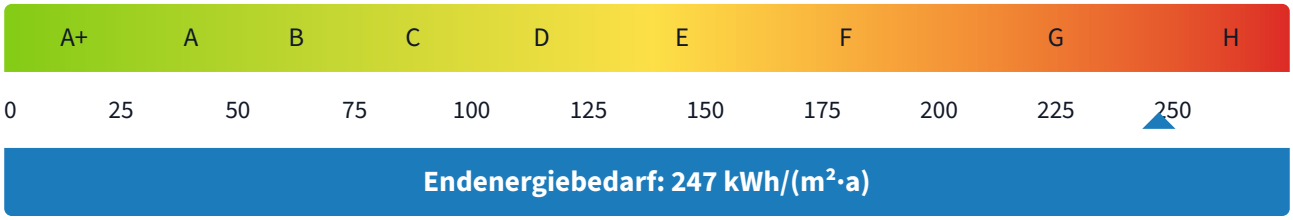
Baujahr
1900

Wesentlicher Energieträger
Gas

Befeuerungsart
Gas

Heizungsart
Zentralheizung

Energieausweis
2014





Rückansicht



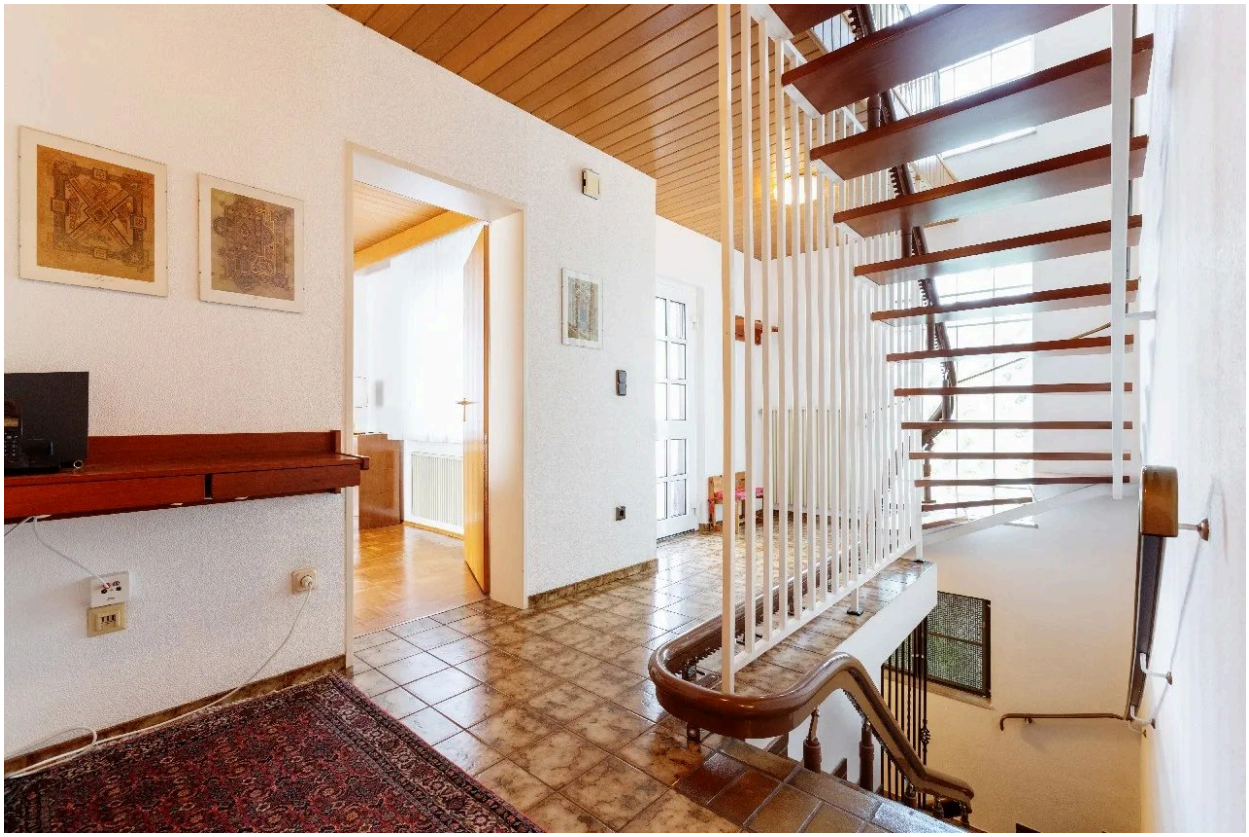
Wohnzimmer



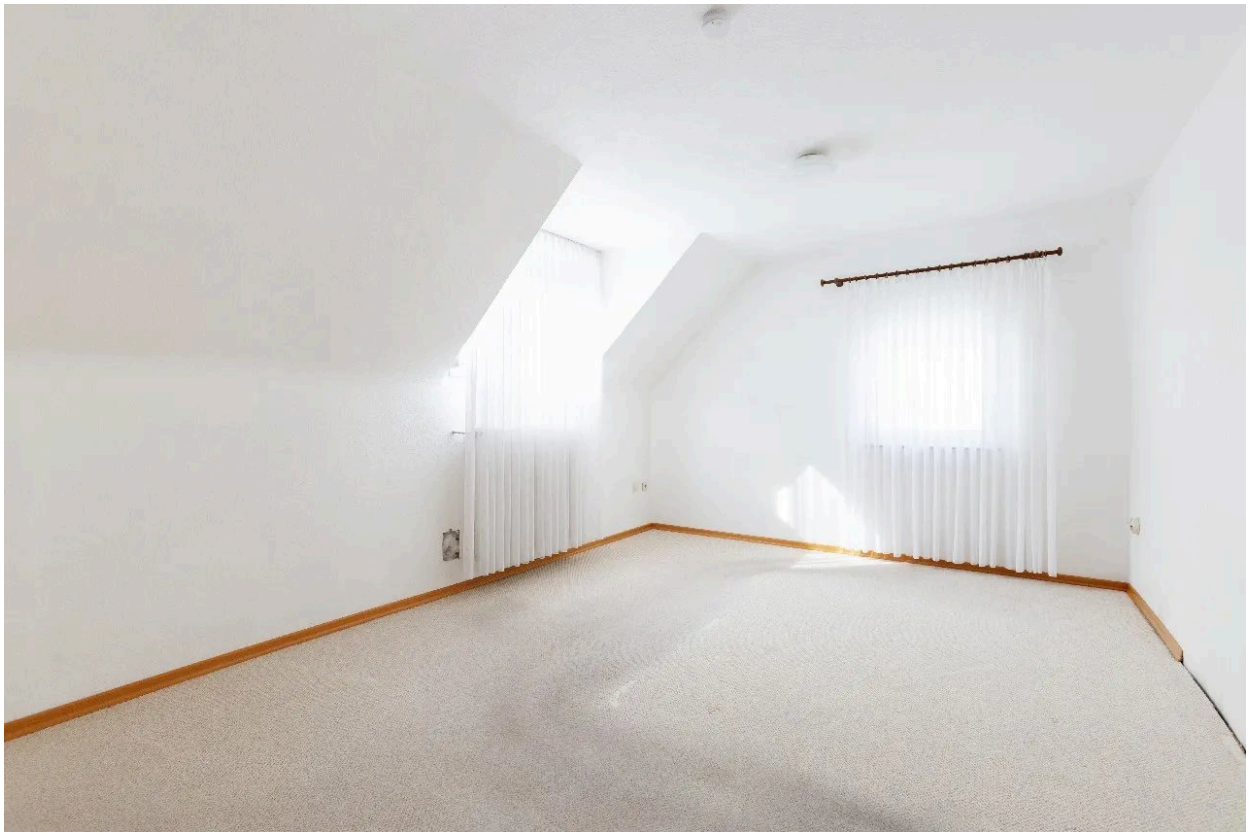
Esszimmer



Küche mit Terrassenzugang



Diele Erdgeschoss



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Bad mit Wanne u. separater Dusche



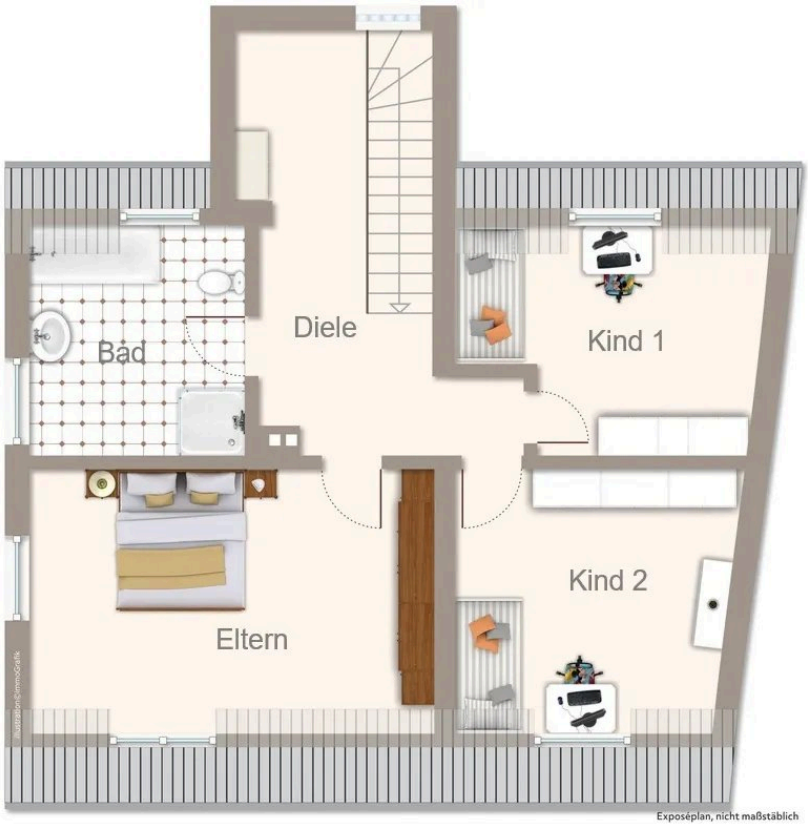
Blick von der Terrasse



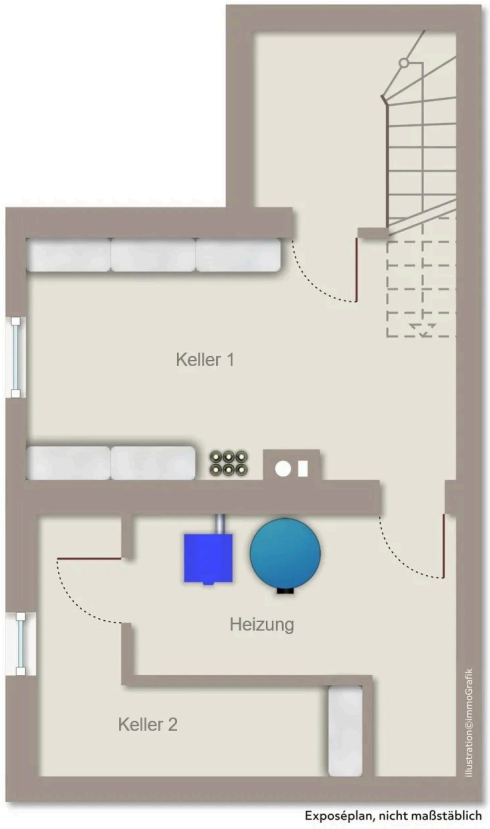
Frontansicht



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Kellergeschoss

Kontakt

Helmut Müller Immobilien GmbH und Co KG

Mülheimer Strasse 45

51375 Leverkusen

Telefon: 0214-8553318

E-Mail: anfragenmoers@mueller-ivd.de

Ihr Ansprechpartner

Eva Moers

Impressum

www.immo-dietrich.de/impressum

Besuchen Sie uns im Internet

www.immo-dietrich.de

Diese Immobilie online

www.immo-dietrich.de/immobilie/fusslaeufig-ins-beliebte-schlebuscher-zentrum-sehr-gepflegtes-freistehendes-einfamilienhaus