IMMOBILIEN

**Immobilien-Exposé**

# Leverkusen-Steinbüchel: Wohnen auf einer Ebene mit einem Traumgarten

## Objekt-Nr. 66377-9723

# Haus zum Kauf

in 51377 Leverkusen







# Details

| | | |
|---|---|---|
| Kaufpreis<br>**639.000 €** | Wohnfläche<br>**143 m²** | Zimmer<br>**4** |
| Nutzfläche<br>**98 m²** | Grundstücksfläche<br>**1.088 m²** | Verfügbar ab<br>**4-5 Monate nach Beur** |
| Provisionspflichtig<br>**Ja** | Baujahr<br>**1968** | Zustand<br>**Modernisiert** |
| Etagen<br>**1** | Schlafzimmer<br>**3** | Badezimmer<br>**2** |
| Wohneinheiten<br>**1** | Käuferprovision<br>**2.975 %** | |

## Stellplätze

### Garage

Anzahl

**1**

### Außenstellplatz

Anzahl

**1**

## Beschreibung

Dieser außergewöhnlich gepflegte Bungalow vereint zeitlose Architektur mit einem durchdachten Raumkonzept und einer Wohnqualität, die bei diesem Baujahr selten zu finden ist. Die Immobilie wurde von den Eigentümern mit großer Sorgfalt gepflegt und fortlaufend modernisiert  zahlreiche Investitionen sorgen dafür, dass sich das Haus in einem ausgezeichneten Gesamtzustand präsentiert.

Bereits das großzügige Entrée vermittelt einen einladenden ersten Eindruck und bildet den Mittelpunkt des Hauses. Von hier aus gelangen Sie in den repräsentativen Wohn- und Essbereich, die separate Küche sowie das stilvolle Gäste-WC.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen eröffnen einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Gleich drei Terrassen laden dazu ein, den ganzen Tag die Sonne oder angenehme Schattenplätze zu genießen  ob beim Frühstück, beim gemütlichen Grillabend oder einfach zum Entspannen im Grünen. Der wunderschön eingewachsene Garten bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre und verleiht dem gesamten Anwesen eine besondere Atmosphäre.

Ein besonderes Qualitätsmerkmal ist die klare Trennung zwischen Wohn- und Privatbereich. Der Schlaftrakt ist vollständig vom Wohnbereich separiert und bietet drei flexibel nutzbare Zimmer  ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein Ankleidezimmer, ein komfortables Wannenbad sowie ein modernes, barrierearmes Duschbad. Die Küche verfügt über einen direkten Zugang ins Untergeschoss. Hier befinden sich ein großer, wohnlich gestalteter Hobbykeller mit direktem Ausgang in den Garten, ein Vorratsraum, eine Waschküche sowie der Heizungsraum.  Komplettiert wird das die hier angebotene Immobilie durch eine direkt am Haus liegende Garage mit einem unmittelbar angrenzenden Abstellraum  ideal für Fahrräder, Gartengeräte oder Werkstattbedarf.

Auf einen Blick:
Top gepflegter Gesamtzustand
Umfangreiche Investitionen und laufende Instandhaltung
Durchdachter Grundriss
Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Gartenblick
Traumhaft angelegter Garten
Verschiedene Terrassen mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten
Separierter Schlaftrakt für maximale Privatsphäre
Wannenbad, barrierearmes Duschbad, Gäste-WC
Zusätzliche Nutz- und Lagerflächen im Keller
Garage mit praktischem Abstellraum

## Ausstattung

Dieser Bungalow präsentiert sich in einem außergewöhnlich gepflegten Zustand. Kontinuierliche Modernisierungen und die liebevolle Pflege durch die Eigentümer verleihen der Immobilie eine zeitlose Wertigkeit und machen sie zu einem Zuhause, das sofort überzeugt. Die Ausstattung zeigt sich im Einzelnen wie folgt:

Dach
Massiv errichteter Bungalow mit Flachdach

Fenster
3-fach-isolierverglaste Kunststofffenster der Marke SCHÜCO (innen weiß, außen anthrazit), Rollläden werden elektrisch betrieben

Heizungsanlage und Warmwasser
Viessmann Gas-Brennwerttherme (Einbau Dezember 2023)
Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Heizungsanlage

Sanitärausstattung
Gäste-WC mit Fenster
Barrierearmes Duschbad mit Fenster
Wannenbad mit Fenster

Bodenbeläge
Hochwertiger Parkettboden im Wohnbereich und in den Schlafräumen
Bäder und Küche sind gefliest
Vinylboden im Kellerbereich

Außenanlagen und Garten
Verschiedene Terrassen für unterschiedliche Sonnenstände
Markise auf der Hauptterrasse
Garage mit praktischem Abstellraum für Gartengeräte und Fahrräder
Direkter Gartenzugang aus der Garage
Kleines Holzgartenhaus im Garten

Modernisierungen
2006 Modernisierung beider Bäder
2008 Erneuerung des Daches inkl. Dämmung
2020 Neue Fenster, 3-fach-isolierverglast (außer das Tür- / Fensterelement zur Terrasse)
2023 Einbau einer neuen Viessmann Gas-Brennwerttherme

## Sonstiges

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

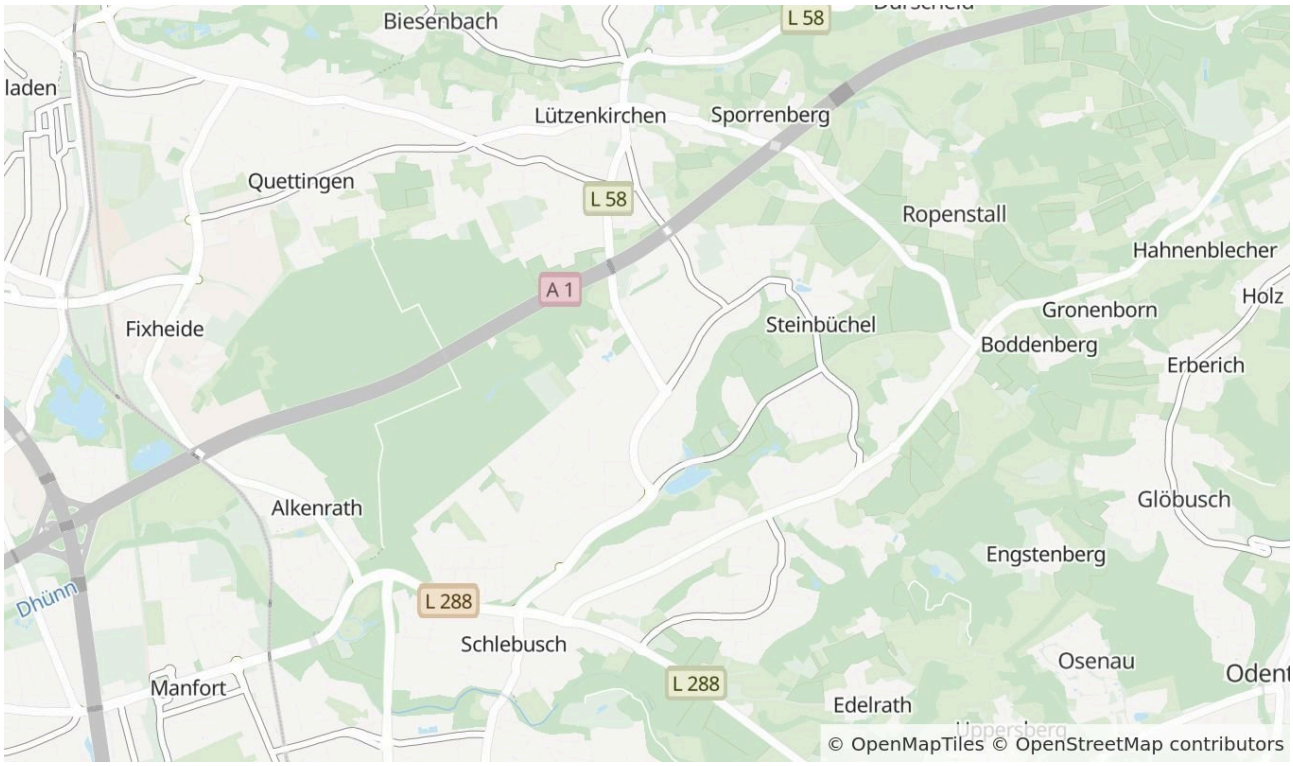
Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 20.11.2025
Endenergiebedarf Wärme: 175 kWh/(m²a)
Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas
Energieeffizienzklasse: F
Baujahr: 1968

# Lage & Umgebung

**51377 Leverkusen–Steinbüchel**

Legen Sie Wert auf modernes Wohnen und haben Freude an einem wunderschönen Garten? Dann sind Sie hier richtig! Die Immobilie liegt in einer Anliegerstraße. Zur Versorgung des täglichen Bedarfs stehen Ihnen in Steinbüchel drei Supermärkte zur Verfügung, zudem ein kleines Geschäftszentrum. Kurzum: Eine zentrale, grüne Wohnlage mit guter Infrastruktur. Der Ortsteil Steinbüchel bildet den östlichsten Bereich des Leverkusener Gebietes. Damit beginnt hinter der Stadtgrenze das Bergische Land, das mit vielen Ausflugszielen und mit einer herrlichen Landschaft einen hohen Freizeitwert besitzt. Mit dem Fahrrad und mit dem Auto sind Sie in nur wenigen Minuten in der grünen Umgebung. Das Haus liegt nur wenige Gehminuten vom Oulusee entfernt. Nach Schlebusch kommen Sie auch bequem mit dem Bus. Mit der nahen Bushaltestelle haben Sie den Vorteil einer direkten Busverbindung zwischen Köln und Remscheid. Sehr gut ist das Angebot an Schulen. Grundschule, Gesamt- und Realschule sind nur wenige Gehminuten entfernt. Das namhafte vom-Stein-Gymnasium ist leicht mit Bus oder dem Fahrrad zu erreichen. Für die Kleinsten besteht ein gutes Kindergartenangebot.

Weitere Informationen zur Nahversorgung finden Sie auf der nachfolgenden Seite.




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

# Energieausweis

Energieausweistyp
**Bedarf**

Gültig bis
**19.11.2035**

Ausstellungsdatum
**20.11.2025**

Endenergiebedarf
**175 kWh/(m²·a)**

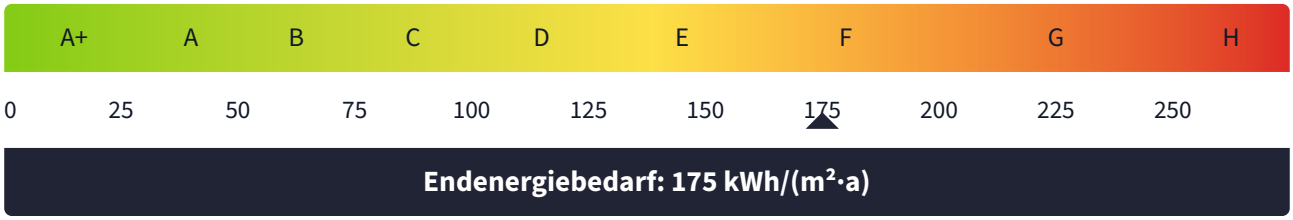
Energieeffizienzklasse
**F**

Baujahr
**1968**

Wesentlicher Energieträger
**Gas**

Befeuerungsart
**Gas**

Energieausweis
**2014**





Frontansicht



Wohnen - Essen



Wohnen - Essen



Blick in den Garten



Küche



Zimmer 1



Zimmer 2



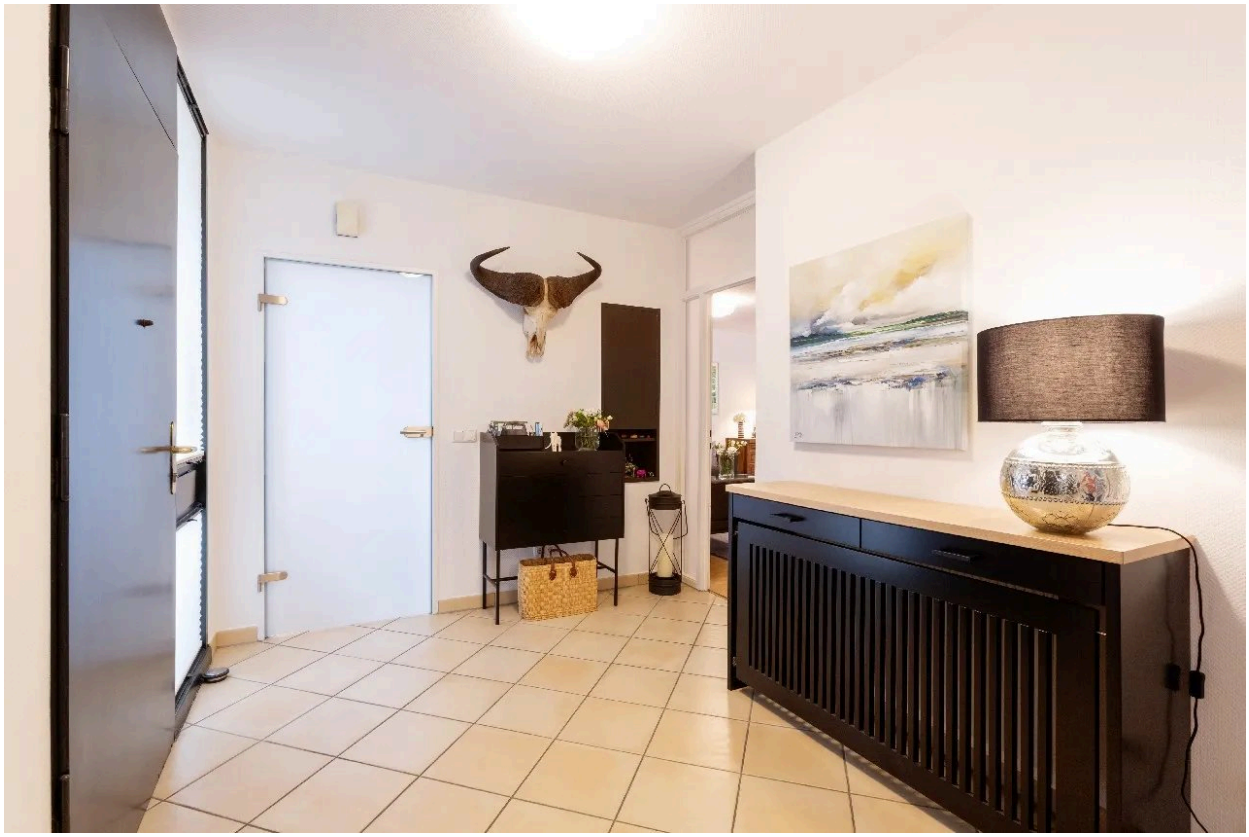
Zimmer 3



Barrierearmes Bad



Terrasse am Haus



Entrée



Bankirai-Holz-Sitzplatz im Garten



Rückansicht




Grundriss Erdgeschoss




Grundriss Kellergeschoss

# 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.immobilien-dp.de/impressum

**Besuchen Sie uns im Internet**

www.immobilien-dp.de

**Diese Immobilie online**

www.immobilien-dp.de/immobilie/start-in-steinbuechel-wohnen-auf-einer-ebene-mit-einem-traumgarten