Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

Wohnen mit Perspektive – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf naturnahem Grundstück

Objektnummer: 26121140



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1157 m²

Objektnummer: 26121140 - 51381 Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26121140 - 51381 Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	26121140
Wohnfläche	ca. 173 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 121 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26121140 - 51381 Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.04.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	162.36 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26121140 - 51381 Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26121140 - 51381 Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26121140 - 51381 Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26121140 - 51381 Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26121140 - 51381 Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26121140 - 51381 Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26121140 - 51381 Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26121140 - 51381 Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

Ein erster Eindruck

Viel Raum für Perspektiven – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf großzügigem, naturnahem Grundstück.

In ruhiger und gewachsener Wohnlage von Bergisch Neukirchen bietet diese Immobilie ein attraktives Zuhause für Familien, mehrere Generationen oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach miteinander verbinden möchten. Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.157 m² und seiner eingewachsenen Hanglage verleiht dem Grundstück eine abwechslungsreiche Topografie mit verschiedenen Gartenebenen und naturnaher Einbindung in die Umgebung. Es schafft eine besondere Atmosphäre mit viel Grün, Privatsphäre und einem hohen Maß an Lebensqualität.

Das im Jahr 1972 errichtete Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 173 m² sowie zusätzliche Nutzflächen und bietet durch die Einliegerwohnung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt verteilen sich die Wohnfläche auf zwei Ebenen. Ergänzt wird das Raumangebot durch den Keller, einen nicht ausgebauten Spitzboden, zwei Garagen und zwei Außenstellplätze.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, einer Küche, einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer, einem Tageslichtbad sowie einem Gäste-WC. Ein Wintergarten mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten – ein schöner Ort, um die naturnahe Umgebung und den Blick ins Grüne zu genießen.

Im Obergeschoss befindet sich eine weitere Wohneinheit mit Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer, Tageslichtbad, Gäste-WC und Abstellraum. Zwei Balkone erweitern den Wohnraum nach außen und bieten zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten. Die gesamte Nutzung als Einfamilienhaus als auch die separate Nutzung eröffnet interessante Perspektiven – sei es für Mehrgenerationenwohnen, erwachsene Kinder, Gäste oder das Homeoffice.

Der Spitzboden ist über eine Einschubtreppe erreichbar und bietet praktische Abstellmöglichkeiten.

Im Untergeschoss stehen neben dem Heizungsraum ein Hauswirtschaftsbereich mit Werkstatt, ein Vorratsraum, ein Hobbyraum sowie ein Saunabereich zur Verfügung. Die beiden Garagen und zusätzliche Stellplätze runden das Angebot ab.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung jederzeit möglich!

Objektnummer: 26121140 - 51381 Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

Ausstattung und Details

Die freistehende Immobilie vereint großzügige Wohnflächen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem naturnahen Grundstück in ruhiger Umgebung. Die Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet und bietet eine solide bauliche Grundlage. Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Baujahr und eröffnet damit gezielte Modernisierungsmöglichkeiten nach individuellen Vorstellungen. Das durchdachte Raumkonzept bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.
- Freistehendes Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung
- Erdgeschoss mit Grundriss einer 3-Zimmer-Wohnung
- Obergeschoss mit Grundriss einer 2-Zimmer-Wohnung
- Massive Bauweise
- Großzügiges, vom Wohnbereich getrenntes Treppenhaus
- Bauzeittypische Bäder mit Badewanne und Dusche
- Doppelverglaste Kunststofffenster mit Rollläden im älteren Bauzustand
- Flexible Raumaufteilung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Terrasse sowie zwei Balkone mit Blick ins Grüne
- Beheizter Wintergarten mit direktem Zugang zum Garten
- Keller mit baualtersbedingter Deckenhöhe von ca. 2,10 m
- Im Untergeschoss stellenweise feuchte Bereiche sowie typische Ausblühungen im Bereich des Heizungsraums (baualtersbedingt)
- Voll unterkellert mit Sauna, Hobbyraum, Hauswirtschaftsbereich und Werkstatt
- Zusätzliche Heizkörper im Sauna-, Hobby- sowie Hauswirtschafts- und Werkstattbereich
- Spitzboden mit praktischen Abstellflächen
- Bodenbeläge aus Parkett, Fliesen, Laminat, PVC und Teppich
- Hohe Privatsphäre durch gewachsene Gartenstrukturen
- Eingefriedeter Garten mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten

Modernisierungen:
- Erneuerung der Dacheindeckung im Jahr 2009
- Gas-Brennwertheizung (Viessmann) aus 2009 mit moderner App-Steuerung (Viessmann Connect)
- Erneuerung der Haustüranlage im Jahr 2010

Parken:
- Zwei Garagen
- Zwei Außenstellplätze
- Weitere Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück vorhanden

Eine Immobilie mit viel Platz, einer angenehmen Wohnlage und einem großzügigen Grundstück – ideal für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig von einer guten Anbindung profitieren möchten.

Objektnummer: 26121140 - 51381 Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Seitenstraße im beliebten Leverkusener Stadtteil Bergisch Neukirchen. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die umliegenden Stadtzentren und bietet damit einen hohen Wohn- und Freizeitwert – insbesondere für Familien.

Der Ortskern von Bergisch Neukirchen sowie der nahegelegene Stadtteil Leverkusen-Opladen bieten eine sehr gute Infrastruktur. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken sowie Kindertagesstätten und Schulen sind schnell erreichbar. Die Grundschule sowie mehrere Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Auch das Angebot an weiterführenden Schulen ist im Umfeld sehr gut ausgebaut – unter anderem in Opladen, Lützenkirchen und Schlebusch sowie im benachbarten Leichlingen. Die belebte Fußgängerzone in Opladen mit Wochenmarkt, Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sorgt für zusätzliche Attraktivität im Alltag.

Für Freizeit und Erholung liegt der Übergang ins Bergische Land praktisch vor der Haustür. Zahlreiche Rad- und Wanderwege bieten einen hohen Naherholungswert direkt in der Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A1 und A3 bestehen schnelle Verbindungen nach Köln, Düsseldorf, Bonn, Leverkusen, Bergisch Gladbach, Solingen, Remscheid, Wuppertal und ins Umland.

Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut. Mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar und bieten Anbindung an die umliegenden Stadtteile. Über die S-Bahn in Leverkusen-Mitte sowie die Regionalbahn in Leverkusen-Opladen bestehen direkte Verbindungen nach Köln, Düsseldorf und Wuppertal sowie zu den Flughäfen Köln/Bonn und Düsseldorf.

Objektnummer: 26121140 - 51381 Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG:
Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26121140 - 51381 Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rischke

Kölner Straße 6a, 40764 Langenfeld
Tel.: +49 2173 - 99 39 65 0
E-Mail: langenfeld@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com