Leichlingen – Leichlingen – Mitte

Charakter, Licht und Weitblick - Freistehendes Einfamilienhaus

Objektnummer: 26121146



KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 700 m²

Objektnummer: 26121146 - 42799 Leichlingen – Leichlingen – Mitte

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

Objektnummer: 26121146 - 42799 Leichlingen – Leichlingen – Mitte

Auf einen Blick

Objektnummer	26121146
Wohnfläche	ca. 111 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	2001
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	398.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 41 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26121146 - 42799 Leichlingen – Leichlingen – Mitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	150.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26121146 - 42799 Leichlingen – Leichlingen – Mitte

Die Immobilie

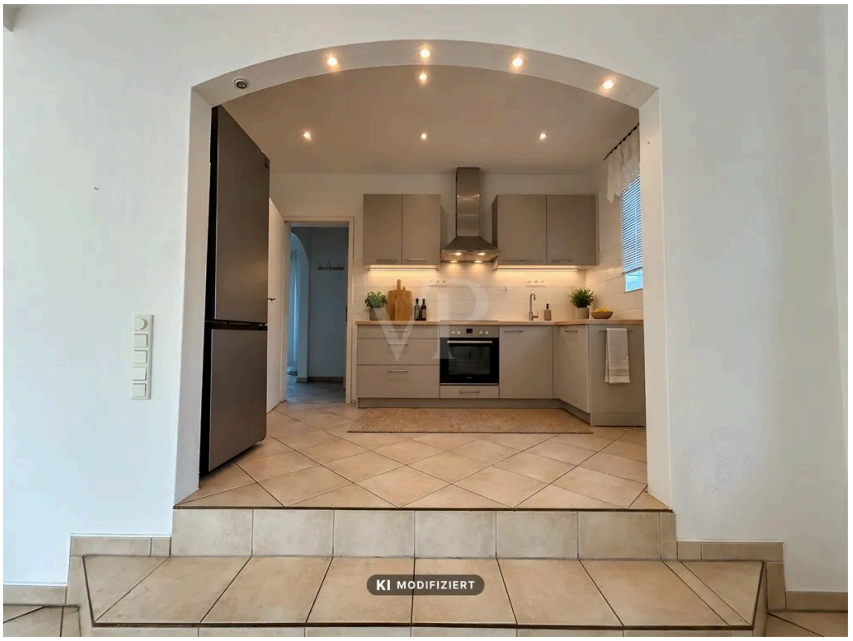




Objektnummer: 26121146 - 42799 Leichlingen – Leichlingen – Mitte

Die Immobilie

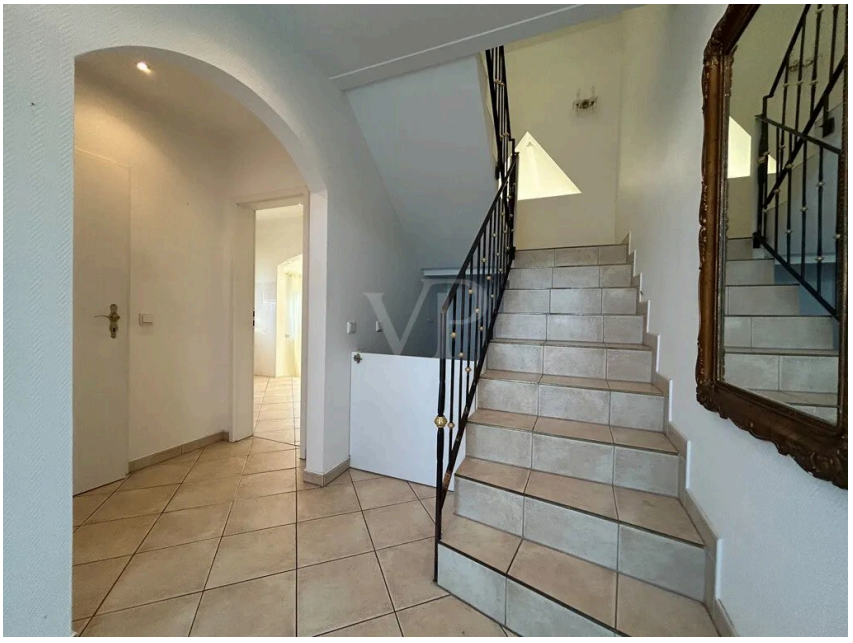




Objektnummer: 26121146 - 42799 Leichlingen – Leichlingen – Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26121146 - 42799 Leichlingen – Leichlingen – Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26121146 - 42799 Leichlingen – Leichlingen – Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26121146 - 42799 Leichlingen – Leichlingen – Mitte

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26121146 - 42799 Leichlingen – Leichlingen – Mitte

Ein erster Eindruck

Charakter, Licht und Weitblick - Freistehendes Einfamilienhaus

Besondere Architektur, viel Licht und Weitblick, zusätzliches Potenzial: freistehendes Einfamilienhaus mit schönem Garten in Leichlingen. Dieses freistehende Einfamilienhaus ist ein wahrer Blickfang der entdeckt werden will und liebevoll weiterentwickelt werden kann.

Auf rund 700 m² Grundstück verkehrsgünstig am Ortseingang von Leichlingen gelegen bietet dieses Juwel auf ca. 111 m² Wohnfläche alle Möglichkeiten eines individuellen Domizils für Singles, Paare und Familien. Die Nutzfläche, Keller und Garage, beträgt 41 m².

Das ursprünglich 1960 erbaute Haus wurde 2001 nach den Plänen des Düsseldorfer Architekten Hülser umfangreich wiederaufgebaut und erweitert. Der Großteil des Hauses ist daher auf dem Stand des Jahres 2001 und wurde seitdem liebevoll gepflegt.

Vor dem Haus befindet sich eine geräumige Garage mit elektrischem Sektionaltor aus dem Jahr 2023 sowie einem weiteren Stellplatz. Eine aufwendig gestaltete Mauer schirmt den Außenbereich zur Straße hin ab und trägt zum Schutz der Privatsphäre bei.

Über den seitlichen Eingang gelangt man in den Flur, der über eine offene Treppe die unteren Räume mit dem Obergeschoß verbindet. Das gesamte Erdgeschoss ist mit Bodenfliesen ausgestattet und wird in weiten Teilen mit einer Fußbodenheizung beheizt. Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn-/Essbereich den Mittelpunkt des Hauses. Die großen Fensterflächen sorgen für eine angenehme Atmosphäre und öffnen den Blick auf die Terrasse und in den Garten. Ruhe und ein freier Blick in die Natur prägen die Stimmung im ganzen Haus – ein besonderes Erlebnis.

Besonders ist auch die architektonische Gestaltung des Wohnbereichs im Erdgeschoß: drei kleine Giebel kombinieren eine hohe Deckenhöhe mit zweckmäßiger Bauweise, ein besonderes Beleuchtungskonzept unterstreicht die offene Bauweise. Über einen eleganten Rundbogen gelangt man über zwei kleine Stufen in die offene Küche mit Fenster und viel Tageslicht.

Zwei elegante Türen im Sprossenfenster-Design öffnen den Wohnbereich zur großen umlaufenden und teils großzügig überdachten Terrasse. Von diesem überdachten Bereich gelangen Sie auch zur Garage mit angebautem Vorraum, der praktischerweise als Vorrats- und Stauraum verwendet werden kann. Somit geht man trockenen Fußes vom Auto bis ins Haus.

Der Wohn-Essbereich gestaltet sich groß und flexibel. Durch optische Trennung lassen sich einzelne Bereiche klar abgrenzen und das EG variabel nutzen. So könnte recht einfach und vom Architekten bereits angedacht mit einer Trennwand ein weiters Schlafzimmer geschaffen werden mit traumhaftem Blick in die Naur und direktem Zugang zum Garten.

Das Erdgeschoß wird komplettiert durch ein geräumiges Gäste-WC mit Dusche und Fenster. Das helle Treppenhaus führt Sie ins obere Stockwerk mit lichtdurchflutetem Schlafzimmer, geräumigem Bad mit Eckwanne und einem kleinen Ankleidezimmer. Der Start in den Tag beginnt in dieser außergewöhnlichen Liegenschaft mit einem Blick in die Natur im schönen Leichlingen. Bad und Schlafzimmer haben große Fenster, wodurch die gesamte Etage hell und einladend wirkt. Die Decke des Schlafzimmers ist in den Giebel geöffnet und dadurch großzügig. Das kleine Ankleidezimmer beherbergt zudem die Gastherme die im ganzen Haus für wohlige Wärme sorgt.

Ein kleiner Keller vervollständigt das Objekt und birgt neben der Haustechnik auch etwas Staufläche.

FAZIT
Das angebotene Objekt hat viel Charakter und bietet zusätzliches Potenzial: liebevoll gestaltet, besonders in der Umsetzung und außergewöhnlich in Bezug auf Lage und Schnitt. Aufgrund des umfangreichen Neuaufbaus zu Beginn des Jahrtausends befindet sich das Haus in guter und zeitgemäßer Ausstattung. Die Lage am Ortseingang ist verkehrstechnisch zentral und gut.

Beratungstermine jederzeit nach Vereinbarung!

Objektnummer: 26121146 - 42799 Leichlingen – Leichlingen – Mitte

Ausstattung und Details

Eine moderne zeitgemäße Aufteilung kombiniert mit einer guten Ausstattung verleihen diesem Haus einen einzigartigen und zeitlosen Charme:
- großzügige, moderne Raumgestaltung mit großen Fenstern
- umfangreicher Ausbau in 2001 nach Architektenplänen
- offener Wohnbereich, hellbeige gefließt, teils mit hohen Decken und Zugang zur Küche
- direkter Zugang zur großen umlaufenden Terrasse
- geschmackvolle Materialien und Ausstattungsdetails
- größtenteils Fußbodenheizung
- verriegelbare Isolierglas-Sprossenfester
- elektrische Rollladen im Erdgeschoss mit Zeitschaltuhr
- teilweise überdachte Terrasse mit Zugang zum Garten
- geräumiges Gäste-WC mit Dusche
- elegante Treppe, Obergeschoß mit viel Tageslicht und gutem Platzangebot
- Schönes Tageslicht-Badezimmer mit Eckwanne
- Schlafzimmer mit Blick ins Grüne und bis in den Giebel geöffneter Decke
- kleiner Kellerraum mit Haustechnik
- Garage direkt am Haus mit Abstellraum und überdachtem Zugang
- modernes, elektrisches Garagentor mit Fernbedienung

Objektnummer: 26121146 - 42799 Leichlingen – Leichlingen – Mitte

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einer zentralen und zugleich gefragten Wohnlage von Leichlingen – der beliebten Stadt im Bergischen Land nahe den Metropolen Düsseldorf und Köln. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. sind schnell erreichbar. Die Leichlinger Innenstadt mit weiteren Geschäften, Restaurants und Cafés liegt nur wenige Minuten entfernt und lädt zum Bummeln und Verweilen ein.

Die Stadt mit Ihren rund 28.000 Einwohnern hat Ihren ländlichen Charakter bewahrt und überzeugt mit sehr guter Anbindung – über die nahegelegene B51 sowie die Autobahnen A3 und A59 erreichen Sie Köln, Düsseldorf oder Leverkusen in kurzer Zeit. Der Bahnhof Leichlingen bietet zudem eine direkte Verbindung in die umliegenden Städte des Rheinlands.
Zahlreiche Rad- und Wanderwege und die Nähe zum Bergischen Land laden zu Ausflügen in die Natur und sportlichen Aktivitäten ein. Spazier- und Radwege entlang der Wupper, weitläufige Grünflächen und Spielplätze liegen quasi vor der Haustür. Das gepflegte Wohnumfeld zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft und ein familienfreundliches Ambiente aus.

Objektnummer: 26121146 - 42799 Leichlingen – Leichlingen – Mitte

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: 26121146 - 42799 Leichlingen – Leichlingen – Mitte

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