Leverkusen – Imbach

Freistehendes Familienhaus mit Einliegerwohnung in attraktiver Wohnlage

Objektnummer: 26237394



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 800 m²

Objektnummer: 26237394 - 51381 Leverkusen – Imbach

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

Objektnummer: 26237394 - 51381 Leverkusen – Imbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26237394
Wohnfläche	ca. 166 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1970
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	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 55 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26237394 - 51381 Leverkusen – Imbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	06.03.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	316.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26237394 - 51381 Leverkusen – Imbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26237394 - 51381 Leverkusen – Imbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26237394 - 51381 Leverkusen – Imbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26237394 - 51381 Leverkusen – Imbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26237394 - 51381 Leverkusen – Imbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26237394 - 51381 Leverkusen – Imbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26237394 - 51381 Leverkusen – Imbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26237394 - 51381 Leverkusen – Imbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26237394 - 51381 Leverkusen – Imbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26237394 - 51381 Leverkusen – Imbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26237394 - 51381 Leverkusen – Imbach

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: 26237394 - 51381 Leverkusen – Imbach

Ein erster Eindruck

Diese ansprechnde Immobilie überzeugt mit einem großzügigen Raumangebot, einer durchdachten Grundrissgestaltung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als komfortables Zuhause für die große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung – dieses Haus bietet beste Voraussetzungen für unterschiedlichste Wohnkonzepte und passt sich flexibel den individuellen Lebensphasen seiner zukünftigen Eigentümer an.

Das im Jahr 1970 errichtete Wohnhaus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 176 m². Diese verteilt sich auf eine großzügige Erdgeschosswohnung mit ca. 108 m² sowie eine separate Einliegerwohnung im Souterrain mit ca. 58 m². Darüber hinaus steht im wohnlich ausgebauten Dachgeschoss eine großzügige Nutzfläche zur Verfügung, die sich ideal als Homeoffice, Hobbybereich oder Gästebereich eignet. Ergänzt wird das Platzangebot durch praktische Keller- und Lagerräume mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Großzügige, teilweise bodentiefe Fensterelemente schaffen in den Wohnräumen eine helle und freundliche Atmosphäre und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Der sonnige Balkon sowie die Terrasse mit Südost-Ausrichtung laden dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu genießen und den Blick ins Grüne schweifen zu lassen.

Ein weiterer Komfortvorteil ist die geräumige Doppelgarage mit vorgelagerten Pkw-Stellplätzen, die ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge bietet und den hohen Alltagskomfort dieser Immobilie unterstreicht.

Die gelungene Verbindung aus großzügigen Wohnflächen, vielseitig nutzbaren Nebenräumen und einer flexiblen Aufteilung macht dieses Haus zu einer langfristig attraktiven Investition. Eine Immobilie, die sowohl durch ihre vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten als auch durch ihr großes Entwicklungspotenzial überzeugt und ihren zukünftigen Eigentümern ein Zuhause mit zahlreichen Perspektiven bietet.

Objektnummer: 26237394 - 51381 Leverkusen – Imbach

Ausstattung und Details

Die Ausstattung dieser Immobilie bietet eine solide Grundlage für die Verwirklichung individueller Wohnträume. Das großzügige Raumangebot, die durchdachte Grundrissgestaltung sowie zahlreiche Ausstattungsdetails unterstreichen den Charakter des Hauses und eröffnen vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung.
Die Immobilie befindet sich in einem Zustand, der zukünftigen Eigentümern die Chance bietet, eigene Vorstellungen und moderne Wohnkonzepte umzusetzen. Begonnene Renovierungsarbeiten konnten aus familiären Gründen nicht vollständig abgeschlossen werden. Darüber hinaus besteht Modernisierungspotenzial, sodass die Immobilie nach eigenen Ansprüchen und zeitgemäßen Wohnstandards weiterentwickelt werden kann. Die vorhandene Bausubstanz und die großzügige Aufteilung bilden hierfür eine hervorragende Grundlage.
Bereits der Außenbereich vermittelt einen einladenden Eindruck. Die großzügige Zufahrt führt zur geräumigen Doppelgarage und bietet gemeinsam mit den vorgelagerten Stellplätzen Platz für mehrere Fahrzeuge. Praktische Abstellmöglichkeiten im Bereich der Zugangstreppe schaffen zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Fahrräder.
Der weitläufige Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Gestaltung – ob als privater Rückzugsort, Spielfläche für die Familie oder moderne Gartenlandschaft. Die Terrasse mit Südost-Ausrichtung lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und verbindet den Innen- mit dem Außenbereich. Ergänzt wird dies durch einen großzügigen Balkon mit hochwertigem Holzboden. Ein vorhandener Stromanschluss ermöglicht bei Bedarf die Installation einer Markise.
Im Erdgeschoss sorgt ein stilvoller Kamin, der rückseitig zum Essbereich als Kachelofen ausgeführt ist, für eine behagliche Atmosphäre. Pflegeleichte Fliesen im Wohn-, Ess- und Küchenbereich schaffen eine zeitlose Basis und unterstützen die großzügige Raumwirkung. Im Schlafzimmer, Kinderzimmer sowie im Flur wurde modernes geöltes Parkett verlegt.
Geschmackvoll gestaltete Holzdecken in Diele und Esszimmer verleihen den Räumen eine warme Ausstrahlung. Hochwertige Holztüren fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Die großzügige Eingangstür mit bodentiefen Glaselementen sorgt bereits beim Betreten für einen hellen und freundlichen Empfang.
Großflächige, bodentiefe Fensterelemente auf der Gartenseite schaffen sowohl im Erdgeschoss als auch in der Einliegerwohnung eine angenehme Wohnatmosphäre und ermöglichen einen direkten Bezug zum Außenbereich.
Das Tageslichtbad im Erdgeschoss verfügt über eine Badewanne und eine separate Dusche.
Das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss überzeugt mit seiner gemütlichen Atmosphäre und charakteristischen Holzdecken. Die Fläche eignet sich ideal als Gäste-, Arbeits- oder Hobbybereich. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche ergänzt den

Komfort dieser Ebene.
Die separate Einliegerwohnung im Untergeschoss erweitert das Nutzungsspektrum der Immobilie und eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder eine Vermietung. Die Wohnräume sind mit modernem Vinylboden ausgestattet, Küche und Diele mit pflegeleichten Fliesen. Das modernisierte Badezimmer verfügt über ein neues WC sowie eine ebenerdige Dusche. Ein angrenzender, vollständig holzvertäfelter Hobbyraum bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten als Freizeitbereich, Werkstatt oder Lagerfläche.
Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Ölzentralheizung mit entsprechendem Öltank.

Objektnummer: 26237394 - 51381 Leverkusen – Imbach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer besonders reizvollen Wohnlage von Leverkusen-Bergisch Neukirchen im idyllischen Ortsteil Imbach. Die Umgebung zeichnet sich durch ihren dörflichen Charakter, eine gewachsene Nachbarschaft und ein naturnahes Wohnumfeld aus. Imbach vermittelt mit seinen historischen Strukturen, landwirtschaftlich geprägten Bereichen und der Nähe zur Wupper ein besonderes Gefühl von Ruhe und Entschleunigung.

Die charmante Lage verbindet auf besondere Weise die Vorzüge eines ländlichen Wohnumfeldes mit der guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Spazier- und Radwege sowie die weitläufigen Grün- und Landschaftsbereiche rund um Bergisch Neukirchen und Imbach bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig sorgt die Nähe zu Leverkusen und den angrenzenden Städten für eine hervorragende Alltagstauglichkeit.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den nahegelegenen Stadtteilen Bergisch Neukirchen und Leverkusen-Opladen sowie in der benachbarten Stadt Leichlingen. Hier stehen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie weitere Dienstleistungsangebote zur Verfügung. Besonders Opladen bietet mit seiner gewachsenen Infrastruktur, dem Bahnhof und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten einen wichtigen Versorgungs- und Verkehrsmittelpunkt.

Auch verkehrstechnisch überzeugt der Standort durch seine gute Anbindung. Über die umliegenden Verkehrsverbindungen sind die Leverkusener Zentren sowie die Großräume Köln und Düsseldorf gut erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht zudem eine flexible Mobilität ohne vollständige Abhängigkeit vom Pkw.

Die Kombination aus idyllischer Dorflage, naturnaher Umgebung und der unmittelbaren Nähe zu einer sehr guten städtischen Infrastruktur macht diese Wohnlage besonders attraktiv. Wer die Ruhe und den Charme eines gewachsenen Ortsteils schätzt und gleichzeitig die Vorteile einer urbanen Region nutzen möchte, findet hier eine ideale Verbindung von Lebensqualität und Alltagstauglichkeit.

Objektnummer: 26237394 - 51381 Leverkusen – Imbach

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: 26237394 - 51381 Leverkusen – Imbach

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