Leverkusen

Fachwerkhaus mit individuellem Charakter

Objektnummer: 26237398



KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 276 m²

Objektnummer: 26237398 - 51381 Leverkusen

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

Objektnummer: 26237398 - 51381 Leverkusen

Auf einen Blick

Objektnummer	26237398
Wohnfläche	ca. 86 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	195.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26237398 - 51381 Leverkusen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	227.89 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26237398 - 51381 Leverkusen

Die Immobilie





Objektnummer: 26237398 - 51381 Leverkusen

Die Immobilie

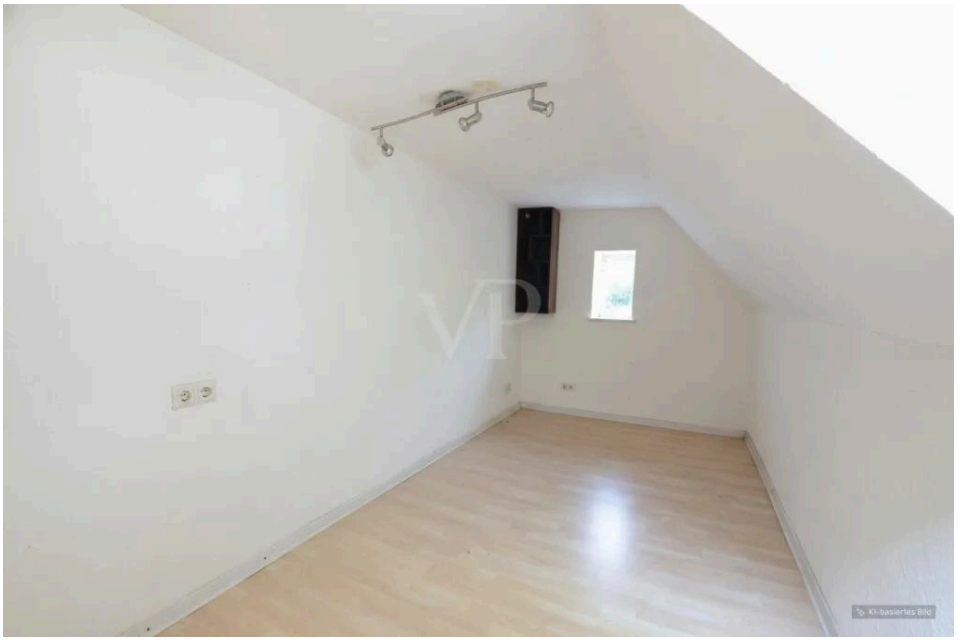




Objektnummer: 26237398 - 51381 Leverkusen

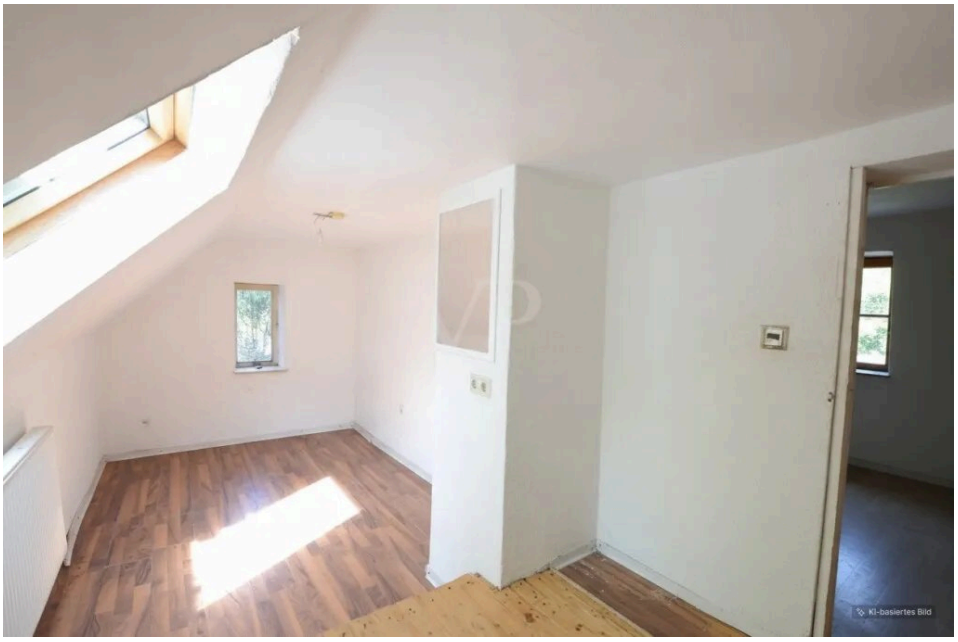
Die Immobilie





Objektnummer: 26237398 - 51381 Leverkusen

Die Immobilie





Objektnummer: 26237398 - 51381 Leverkusen

Die Immobilie





Objektnummer: 26237398 - 51381 Leverkusen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/langenfeld

Objektnummer: 26237398 - 51381 Leverkusen

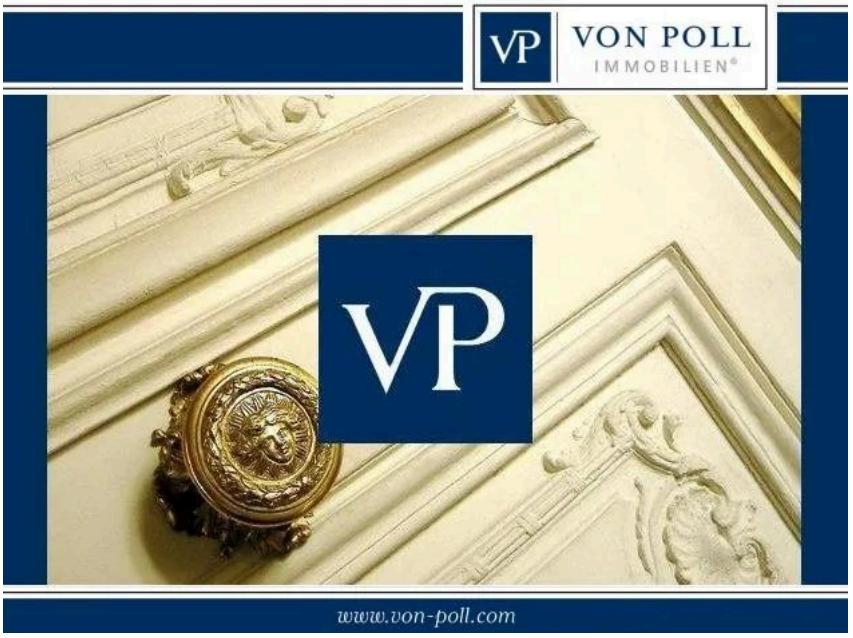
Die Immobilie





Objektnummer: 26237398 - 51381 Leverkusen

Die Immobilie



Objektnummer: 26237398 - 51381 Leverkusen

Ein erster Eindruck

Dieses historische, freistehende Fachwerkhaus wurde um ca. 1900 in traditioneller Bauweise auf einem ca. 276 m² großen Grundstück in zentraler Lage errichtet. Zu einem späteren Zeitpunkt wurde das Gebäude im Bereich der Küche in massiver Bauweise erweitert. Die Immobilie verbindet den besonderen Charakter eines historischen Fachwerkhauses mit einer vielseitigen Raumaufteilung und bietet eine ideale Grundlage für alle, die den Charme ursprünglicher Bausubstanz schätzen und eigene Wohnideen verwirklichen möchten.

In den vergangenen Jahren wurden bereits verschiedene Renovierungsarbeiten begonnen bzw. durchgeführt. Dennoch besteht weiterer Modernisierungsbedarf, sodass die Immobilie insbesondere für handwerklich begabte Käufer eine interessante Möglichkeit bietet, das Haus nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten. Im Zuge einer umfassenden Weiterentwicklung sollte u. a. auch die Erneuerung der Fenster und der Dacheindeckung geprüft und gegebenenfalls eingeplant werden.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 86 m², die durch zwei großzügige Abstellräume, einen separaten Schuppen sowie ein praktisches Carport ergänzt wird. Die Wohnfläche erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet eine angenehme Aufteilung für Paare, kleine Familien oder kreative Eigennutzer, die ein Haus mit Charakter und Entwicklungspotenzial suchen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein geräumiger Eingangsbereich mit Treppenaufgang zum Obergeschoss. Von hier aus gelangen Sie in das Wohnzimmer, die Küche mit integriertem Essbereich sowie in das Tageslichtbad mit Badewanne und ein separates WC. Besonders praktisch ist der große Abstellraum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – beispielsweise als Hobbyraum, Werkstatt, Lagerfläche oder zusätzlicher Funktionsbereich.

Das Obergeschoss überzeugt durch den typischen Altbaucharakter und eine gemütliche Atmosphäre. Eine großzügige Diele verbindet das Schlafzimmer und ein weiteres Kinder- bzw. Arbeitszimmer miteinander. Ergänzend steht eine weitere Abstellkammer zur Verfügung, die sich beispielsweise ideal als Ankleidebereich nutzen lässt.

Der Außenbereich erweitert den Wohnkomfort zusätzlich. Über den Erdgeschossflur gelangen Sie auf die teilweise überdachte Terrasse mit angrenzendem Abstellbereich bzw. Schuppen. Der geschützte Garten bietet einen ruhigen Rückzugsort im Freien und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Gestaltungsideen. Ein Carport rundet das praktische Angebot ab.

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus historischem Fachwerkcharme, zentraler Lage und vielseitigem Entwicklungspotenzial. Sie richtet sich insbesondere an Käufer, die Freude an handwerklicher Gestaltung haben und ein Haus nicht nur bewohnen, sondern mit eigenen Ideen und Engagement zu einem individuellen Zuhause weiterentwickeln möchten.

Ein Haus für Liebhaber authentischer Architektur – mit Geschichte, Charakter und viel Raum für neue Wohnideen.

Objektnummer: 26237398 - 51381 Leverkusen

Ausstattung und Details

Lassen Sie sich vom historischen Charme und der einzigartigen Fachwerk-Architektur dieser besonderen Liegenschaft verzaubern. Die liebevollen Details, sichtbaren Fachwerkbalken und das historische Raumkonzept schaffen eine harmonische und einladende Atmosphäre. Die geschmackvolle Kombination aus traditionellem Charakter und modernisierungspotenzial sorgt für ein einzigartiges Wohngefühl.
Hier lassen sich all Ihre individuellen Wohnwünsche verwirklichen.
TOP-Ausstattung
- Ansprechende historische Grundrissgestaltung
- Holztreppe
- Zentralheizung (Gasbrennwertanlage aus dem Jahr 2023)
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne wurde 2006 erneuert.
- Umfangreiche Elektroinstallation
Oberböden
- Die Wohnräume sowie die Bereiche im Untergeschoss sind vollständig mit einem pflegeleichten Linoleumbelag ausgestattet
-Darunter befindet sich noch der originale Dielenboden
- Die Badezimmer sind gefliest
Fenster
- Im Obergeschoss wurden die Fenster überwiegend im Zuge der Sanierung im Jahr 2006 mit einer modernen Doppelverglasung ausgestattet. Einzelne Fenster verfügen über eine ältere Doppelverglasung aus der Zeit zwischen ca. 1970 und 1980.

Objektnummer: 26237398 - 51381 Leverkusen

Alles zum Standort

Wohnen in Leverkusen-Bergisch Neukirchen – Stadt und Natur in perfekter Verbindung

Ihr neues Zuhause liegt im beliebten Stadtteil Bergisch Neukirchen, eingebettet in eine grüne und gewachsene Wohnstruktur. Die Umgebung besticht durch viel Natur, weitläufige Grünflächen und eine angenehme Nachbarschaft – ideal für Familien und alle, die Wohnen und Freizeit verbinden möchten.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Banken sowie Kindergärten und Schulen – sind bequem erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von einer exzellenten Verkehrsanbindung: Bushaltestellen entlang der Burscheider Straße bringen Sie schnell nach Opladen und Leverkusen-Mitte, und über Regional- und S-Bahn-Verbindungen sowie die Autobahnen A1 und A3 erreichen Sie Köln, Düsseldorf und das Bergische Land in kurzer Zeit.

Die Lage überzeugt zudem durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür: Spazier- und Radwege, das Atzlenbach-Tal und die nahegelegene Balkantrasse laden zu erholsamen Touren, Joggingrunden oder Radtouren ein. So vereint Ihr neues Zuhause urbanes Leben, kurze Wege und naturnahe Erholung in idealer Kombination.

Objektnummer: 26237398 - 51381 Leverkusen

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: 26237398 - 51381 Leverkusen

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