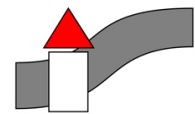


## Freistehendes Einfamilienhaus mit Flair, großem Carport und Doppelgarage in Lev.-Pattscheid!



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 128582-5446

Wohnfläche 143 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Bei diesem Objekt handelt es sich nicht um ein Haus von der Stange oder um ein Standardangebot aus der Bauträgerschublade. Hier erwartet Sie schon optisch eine Immobilie mit Charme und individueller Note, eine kleine Stadtvilla mit Industriecharakter auf einem angenehm großen und schön gestalteten Grundstück. Die Architektur der 1930er Jahre in Verbindung mit dem voll verlinkerten Mauerwerk sorgen bereits von außen für ein außergewöhnliches und elegantes Ambiente und Wohngefühl. Sie erreichen den geschützt und überdacht gestalteten Hauseingang auf dem vorderen Teil des für Parkflächen und Zufahrt gepflasterten Hofbereiches über zwei Stufen. Zunächst befinden Sie sich dann im Windfangbereich, von dem aus der Kellerzugang und die Außentreppe (zum Hof) auf der Zwischenebene erreichbar sind. Über eine Doppelflügeltüre betreten Sie die geräumige Diele mit der Innentreppe zum Obergeschoss. Zur Rechten befinden sich eine separierte Garderobe, die auch als Vorraum zum Gäste-WC dient. Zur Linken ist ein kleinerer Raum ideal als Arbeits- oder Gästezimmer verwendbar. Gartenseitig befinden sich die Zugänge zur Küche sowie zum Wohn- und Esszimmer. Großzügige Fensterfronten ermöglichen den fast ungehinderten Ausblick auf den schönen und nicht einsehbar bepflanzten Garten. Dieser ist über die überdachte Terrasse von hier aus erreichbar. Die derzeitige Aufteilung beherbergt im Obergeschoss zwei jeweils giebelseitig positionierte Badezimmer, ein Schlafzimmer mit Ankleideraum sowie ein weiteres Zimmer. Zwei Räume verfügen über einen Balkonzugang mit Blick in den Garten. Beide Schlafzimmer sind mit einer Klimaanlage ausgestattet. Kleine Abstellchränke in den Zimmern sowie im Flurbereich sorgen neben der Ankleide  die durch kleine Veränderungen auch zu einem weiteren Schlafraum umgenutzt werden könnte  für attraktiven Stauraum. Ein Bad ist mit Badewanne und eines mit Dusche ausgestattet  beide Bäder verfügen über ein Fenster. Der gedämmte Spitzboden bietet sich aufgrund der starken Schrägen als Stauraum an und ist über die fest installierte Treppe aus der Diele des Obergeschosses erreichbar. Das Haus verfügt über eine Teilunterkellerung, die durch den gartenseitigen  wohnlich ausgebauten  Hobbyraum und das zusätzliche Duschbad weitere interessante Nutzungsoptionen bietet. Darüber hinaus stehen der Heizungskeller, die Waschküche und der Hausanschluss-/Vorratsraum zur Verfügung. Die Doppelgarage sowie der große Carport runden das interessante Raum- und Flächenangebot unseres Angebotsobjektes ab. Unter Berücksichtigung des Baujahres befindet sich das Haus insgesamt in einem gepflegten und soliden Zustand, bei dem Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten zu berücksichtigen und einzuplanen sind. Die Übergabe des bereits geräumten Objektes kann mit Kaufpreiszahlung kurzfristig nach Kaufvertragsabschluss erfolgen.

## Lage

Unser Angebotsobjekt liegt im nordöstlichsten Stadtteil Leverkusens in Pattscheid, nahe an den Stadtgrenzen zu Leichlingen und Burscheid - und damit in einer sehr gefragten Kombinationslage mit städtischer Infrastruktur und grüner, naturnaher Wohn- und Lebensqualität am Stadtrand. Nahe dem Naherholungsgebiet Diepental befindet sich das Objekt in einer kleinen Seitenstraße. Aufgrund dieser Naturnähe und den damit verbundenen Möglichkeiten wird die Lage von den Anwohnern so geschätzt. Sowohl im angrenzenden Stadtteil Bergisch Neukirchen als auch im nahen Burscheid erreicht man die wichtigsten Einrichtungen zur Deckung des täglichen und erweiteren Bedarfs in nur wenigen Minuten. Dazu zählen auch diverse Discounter, Post, Apotheke u. a. m.! Busanbindung erhalten Sie über die nur wenige Meter vom Haus entfernte Bushaltestelle. Für die Autofahrer sind Zufahrten auf die BAB 1 + 3 in Burscheid bzw. ebenfalls in Leverkusen-Opladen vorhanden.

## Ausstattung

**\*\* massive, teilunterkellerte Bauweise - doppelschaliges Mauerwerk mit Vollverklinkerung \*\* Satteldach mit Aufbauten und Ziegeleindeckung \*\* Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung \*\* Isolierglasfenster mit Kunststoffprofilen  Sonnenschutzrollos \*\* Schlafzimmer mit Klimaanlage \*\* 2 Badezimmer plus Dusch-WC plus Gäste-WC \*\* Einbauküche \*\* überdachte Terrasse und Balkon im Obergeschoss \*\* Solnhofener Platten, Fliesen, Teppich \*\* großer, ca. 2,60 m hoher Carport \*\* Doppelgarage plus Stellplätze im Hofbereich \*\* Satellitenschüssel \*\* Speicher mit alukaschiertes Sparrendämmung \*\* ...!**

## Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Nach Versicherung der Verkäufer sind die damit verbundenen Kanalanschluss- und Erschließungsanlagen nach KAG und BauGB mit der Stadt Leverkusen abgerechnet und bezahlt. Die entsprechenden Behördenunterlagen liegen uns vor. Angaben zum Energieausweis: Energiebedarfsausweis gültig vom 04.06.2024 bis 03.06.2034, wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser: Erdgas LL, Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 305,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Energieeffizienzklasse H, Baujahr Gebäude 1930; Baujahr Wärmepumpe 2011! Provision: Im Falle des Kaufvertragsabschlusses fällt für den Käufer eine Provision in Höhe von 2,50 % inkl. MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises an. Mit den Verkäufern wurde ein provisionspflichtiger Vertrag in gleicher Höhe abgeschlossen. Hinweis: Alle Angaben beruhen auf Informationen der Verkäuferseite bzw. auf Behördenangaben, für die wir keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Zwischenverwertung sind vorbehalten. Die Weitergabe des Angebotes an Dritte ist nicht gestattet und führt zu Schadenersatzansprüchen in Höhe der zu leistenden Provision. Besichtigung: Außenbesichtigungen bitten wir diskret vorzunehmen und keine unangemeldeten Innenbesichtigungen durchzuführen. Finanzierung: Wir stellen Ihnen gerne den Kontakt zu unabhängigen Finanzierungsexperten bzw. zu den ortsansässigen Banken und Sparkassen her. Grundrisse: Bei den in den Grundrissplänen (Prospektzeichnungen) eventuell eingezeichneten Möbeln und Ausstattungsgegenständen (z. B. Waschmaschine, Trockner, Sanitärausstattung, o. ä.) handelt es sich um Einrichtungs- und Gestaltungsvorschläge, die nicht mit den vor Ort vorhandenen Gegebenheiten übereinstimmen müssen. Sie sind kein Bestandteil des Angebotes, und somit ohne konkreten Hinweis nicht im Kaufpreis enthalten! Sie dienen lediglich der Darstellung der Lage und ungefähren Größe der Räumlichkeiten. Für eventuell eingetragene Maße können wir keine Gewähr übernehmen.



















