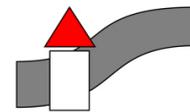


Architektenhaus in Sackgassenlage: ca. 195 m² Wohnfläche, 839 m² Grundstück



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 66377-9266

Wohnfläche 195 m²

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1976, befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohngegend in einer Sackgasse. Hier können Sie die perfekte Kombination aus großzügigem Wohnen und privater Abgeschlossenheit genießen. Im Jahr 1992 erfolgte die Baugenehmigung für ein Walmdach sowie der wohnliche Ausbau dieser Etage. In der angegebenen Wohnfläche von ca. 195 m² ist dieser Bereich nicht Die heutige Raumaufteilung zeigt sich wie folgt: - Wohnzimmer: Das einladende Wohnzimmer mit Kamin verströmt eine behagliche Wärme und lädt zu gemütlichen Abenden mit Familie und Freunden ein. Die großen Fenster lassen viel Licht herein und bieten einen wundervollen Blick ins Grüne. Die sichtgeschützte Terrasse lädt zum Sonnenbaden und zu geselligen Stunden im Freien ein. - Schlafräume: Mit bis zu fünf möglichen Schlafräumen bietet dieses Haus flexible Nutzungsmöglichkeiten. Gestalten Sie die Räume ganz nach Ihren Bedürfnissen □ ob als gemütliche Schlafzimmern, kreative Arbeitszimmer oder inspirierende Hobbyräume. - Dachstudio: Ein besonderes Highlight ist das helle und großzügige Dachstudio, das Ihnen einen traumhaften Rückzugsort bietet. Ideal als Atelier, Büro oder einfach als Ihr persönlicher Wohlfühlbereich. - Küche: Die Küche ist der perfekte Ort für kulinarische Abenteuer und gesellige Kochabende. Hier können Sie Ihre Liebsten mit leckeren Kreationen verwöhnen. Von hieraus gelangen Sie direkt in den Garten. - Bäder: Drei Bäder sorgen für maximalen Komfort und ausreichend Platz für die ganze Familie. - Garage: Die übergroße Garage bietet nicht nur Platz für Ihre Fahrzeuge, sondern auch für Fahrräder, Gartengeräte und mehr. - Garten: Der Garten bietet viele schöne Plätze zum Verweilen. Zwei Terrassen und eine Bank mit Aussicht bieten unterschiedliche Möglichkeiten der Entspannung. - Sauna: Entspannen Sie in Ihrer eigenen Sauna und lassen Sie den Alltag hinter sich. Genießen Sie Wellness pur in den eigenen vier Wänden. - Nutzfläche: Waschküche und drei Kellerräume Fazit: Dieses Haus bietet eine einzigartige Gelegenheit, in einer der besten Lagen der Stadt zu wohnen. Mit seinem großzügigen Platzangebot, der gemütlichen Ausstattung und der hervorragenden Lage ist es das ideale Zuhause für Familien oder diejenigen, die viel Platz und Komfort schätzen. Verpassen Sie nicht die Chance, diese einmalige Immobilie zu besichtigen! Kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Lage

Dieses Haus liegt in einer besonders ruhigen und begehrten Wohngegend. Die Sackgasse garantiert wenig Verkehr und viel Ruhe, ideal für Familien mit Kindern oder alle, die die Natur und Stille schätzen. In der Nähe befinden sich Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel, die für eine ausgezeichnete Anbindung sorgen. Mit dem Leimbacher Berg ist am Ortsrand von Leverkusen-Schlebusch ein Wohngebiet entstanden, das zu den bevorzugten Lagen im Stadtgebiet zählt. Viele Grünflächen, gepflegte Einfamilienhäuser, von Bäumen gesäumte Straßen und das nahe Waldgebiet prägen das Ortsbild. Ein kleines Einkaufszentrum (Supermarkt und Bank) bietet Vieles für den täglichen Bedarf. Ein Kindergarten ist am Leimbacher Berg ebenfalls vorhanden. Ebenso liegen Grund- und weiterführende Schulen in der näheren Umgebung und sind mit dem Fahrrad schnell und sicher zu erreichen.

Ausstattung

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das Grundstück ist wunderschön bepflanzt. Hier findet sich für jeden ein geeigneter Platz zum Sonnen oder einfach nur zum Verweilen. Die Ausstattung zeigt sich im Einzelnen wie folgt: Dach / Fassade: * Walmdach * Die Fassade ist auf der Eingangsebene verklindert und im 1.OG mit Naturschiefer verkleidet. Zur Gartenseite ist der Bereich des 1.OG's verputzt und weiß gestrichen. Fenster: * Überwiegend 2-fach isolierverglaste, braune Holzfenster * Rollläden überwiegend elektrisch betrieben * Die kürzlich erneuerten Fenster in der Gaube des Dachgeschosses sind 3-fach verglaste Kunststofffenster. * Hauseingangstür mit feststehendem Glaselement, ebenfalls bereits erneuert Bodenbeläge: * Travertinsteinboden, Fliesen, PVC und Teppichboden Sanitärbereiche: * Erdgeschoss: 1 Duschbad mit Waschbecken und WC * Obergeschoss: 1 Wannenbad mit Waschbecken, WC und Fenster; 1 Duschbad mit Waschbecken, WC und Fenster * Die Bäder befinden sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand Heizung: * Gaszentralheizung, Fabrikat Vaillant, Baujahr 1994 * Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Heizung Hinweis: Laut Gebäudeenergiegesetz weisen wir Sie darauf hin, dass die Heizung innerhalb von zwei Jahren nach Erwerb ausgetauscht werden muss. Sonstiges: * Wendeltreppe mit Natursteinbelag * Offener Kamin im Wohnbereich * Zwei Terrassen * Sauna * Übergroße Einzelgarage: Massive Bauweise; Tor mit elektrischem Antrieb; Stromanschluss * Direkter Hauszugang aus der Garage * Teich im Vorgarten

Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert. Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 18.02.2024 Endenergiebedarf Wärme: 267 kWh/(m²a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas Energieeffizienzklasse: H Baujahr: 1994

Bilder













