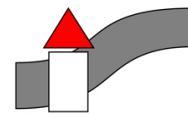


## Charmantes Einfamilienhaus mit Bebauungspotenzial mitten in Leverkusen-Lützenkirchen



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 20070-4201

Wohnfläche 128 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus steht in Südlage auf einem großzügigen Grundstück, das eine grüne Oase mitten in Lützenkirchen bietet. Beim Betreten des Hauses durch den Windfang gelangen Sie in eine geräumige Diele, die den Ton für ein warmes und einladendes Zuhause setzt. Die Diele führt direkt in die Küche, die genug Platz für die Zubereitung von Familienmahlzeiten bietet. Das Wohn- und Esszimmer im Erdgeschoss ist das Herzstück dieser Immobilie. Es ist großzügig geschnitten und durch die großen Fenster sehr hell, was eine freundliche und offene Atmosphäre schafft. Von hier aus öffnet sich eine Schiebetür zur Terrasse, die zu entspannenden Stunden im Freien einlädt und einen nahtlosen Übergang in den nicht einsehbaren Garten ermöglicht. Dieser ist ideal für Kinder zum Spielen oder für Gartenliebhaber, die ihre eigenen Blumen oder Gemüse anbauen möchten. Im Obergeschoss des Hauses befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer, jeweils mit Zugang zum Balkon, der einen wunderschönen Blick auf den grünen Garten bietet und ein perfekter Ort für eine morgendliche Tasse Kaffee oder ein entspanntes Buch am Nachmittag ist. Das Badezimmer auf dieser Etage verfügt über ein Fenster sowie eine Badewanne, die zu entspannenden Bädern einlädt. Ein zusätzliches Zimmer bietet Flexibilität und kann als Gästezimmer, Arbeitszimmer etc. genutzt werden. Der großzügige Dachboden bietet genug Möglichkeiten zur Lagerung oder aber zum weiteren Ausbau. Ein kleiner Raum ist hier wohnlich ausgebaut und kann als Hobbyraum genutzt werden. Zusätzlichen Stauraum bietet der vollständig unterkellerte Bereich des Hauses. Eine Einzelgarage mit vorgelagertem Stellplatz bietet Platz für zwei Pkws. Dieses Objekt ist nach einigen notwendigen Investitionen ideal für diejenigen, die ein ruhiges und komfortables Familienleben genießen möchten, mit ausreichend Raum sowohl innen als auch außen.

## Lage

Dieses großzügige und gepflegte Einfamilienhaus befindet sich zentral in Leverkusen-Lützenkirchen. In dem fußläufig in ca. 2-3 Minuten erreichten Ortskern von Lützenkirchen befinden sich alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Kreditinstitute, Bäckereien, Cafés und eine Postfiliale. Die nahe Opladener City mit ihren vielfältigen Geschäftsangeboten und der attraktiven Fußgängerzone bietet sehr gute Einkaufsmöglichkeiten und eine hervor-ragende Infrastruktur. Das Stadtzentrum von Leverkusen-Wiesdorf mit dem Einkaufszentrum Rathausgalerie, die Blütenstadt Leichlingen und das bergische Städtchen Burscheid sind ebenfalls schnell mit dem Auto erreicht. Die Verkehrsanbindungen über den ÖPNV sind sehr gut. Busse fahren in unmittelbarer Nähe ab. Über das ca. 5 km entfernte BAB-Kreuz mit den Verbindungen in alle Richtungen sind auch die benachbarten Großstädte Köln und Düsseldorf gut angebunden. Will man auf das Auto verzichten, gelangt man mit dem Zug (Bahnhof Opladen) ganz entspannt in diese Städte. Die ehemalige Kreisstadt Opladen verfügt über ein traditionell breites Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen, die gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind. In der näheren Umgebung befinden sich einige Kitas und alle Schulformen. Die grüne und waldreiche Umgebung lädt zu Entspannung, Spaziergängen, Joggen oder Biken ein. Ereignisreiche und unvergessene Ausflüge kann man in das nahe gelegene bergische Land mit seinen ausgedehnten Wäldern, Flüssen, Talsperren und vielen Sehenswürdigkeiten unternehmen.

## Ausstattung

Massivbauweise / Decken Stahlbeton / Treppe: Holz / Holzpfettendach mit Pfanneneindeckung / Doppeltverglaste Kunststoffenster mit Rollläden, teilweise elektrisch betrieben / Gas-zentralheizung mit separater Warmwasserversorgung/ Holztüren mit Holzzargen, teilweise Glastüren / Oberböden Textil und Fliesen / Fassade verputzt und gestrichen

## Bilder



















