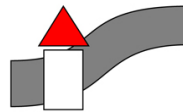


## Reiheneckhaus mit 368m<sup>2</sup> großen Grundstück, optimal für die kleine Familie!



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### **Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

#### **Objektdaten**

**Objektnummer** 66377-9204

**Wohnfläche** 95 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Dieses gemütliche Reiheneckhaus, erbaut im Jahr 1960, besticht durch seine solide, massive Bauweise und eine vollständige Unterkellerung auf einem 368 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück. Mit einer Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> und drei möglichen Schlafräumen bietet es einer kleinen Familie ideale Wohnbedingungen. Das Haus präsentiert sich in einem Zustand, der weitestgehend Baujahr entspricht und weist einen entsprechenden Modernisierungsbedarf auf. Raumaufteilung: Erdgeschoss: Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in eine einladende Diele mit Windfang. Die Küche ist praktisch geschnitten und bietet ausreichend Stellflächen. Ein Gäste-WC befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene. Der Wohn- und Essbereich, der ca. 21 m<sup>2</sup> umfasst, ist hell und freundlich. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur überdachten Terrasse, die nach Westen ausgerichtet ist sowie in den Garten. Obergeschoss: Eine elegante Holzterrasse führt Sie ins Obergeschoss. Hier erwarten Sie ein großzügiges Schlafzimmer von ca. 18 m<sup>2</sup> sowie ein weiteres Zimmer mit etwa 10 m<sup>2</sup>, das als Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Ein kleines, älteres Wannenbad mit Fenster rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab. Dachgeschoss: Im Dachgeschoss befindet sich neben einem großen Abstellraum ein weiteres mögliches Kinderzimmer von ca. 13 m<sup>2</sup>, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Spitzboden: Dieser ist über eine Einschubterrasse begehbar. Keine Stehhöhe, nur als Staufläche nutzbar. Kellergeschoss: Der Keller bietet praktische Nutzflächen mit einer Waschküche, die einen direkten Zugang zum Garten ermöglicht, einem Heizungskeller und einem klassischen Kellerraum. Garten: Der Garten ist liebevoll und pflegeleicht gestaltet, mit einem großen Gartenhaus, Rasenflächen und schönen Sträuchern – der perfekte Rückzugsort zum Entspannen und Genießen. Fazit: Dieses Reiheneckhaus bietet einer kleinen Familie ausreichend Platz und durch das großzügige Eckgrundstück viel Potenzial zum Wohlfühlen. Mit drei möglichen Schlafräumen, einem großen Garten und solider Bausubstanz strahlt es eine gemütliche Atmosphäre aus. Obwohl Modernisierungsarbeiten nötig sind, eröffnet das Haus die Möglichkeit, es nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren. Ein idealer Rückzugsort für Familien, die ein charmantes Zuhause suchen und bereit sind, es mit eigenen Ideen und Handwerksgeschick zum Leben zu erwecken.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Leverkusener Stadtteil Rheindorf, einem beliebten und ruhigen Wohngebiet. Rheindorf bietet eine attraktive Mischung aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Die Umgebung zeichnet sich durch eine familienfreundliche Atmosphäre aus, mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Autobahnen A59 und A3, was eine schnelle Erreichbarkeit der benachbarten Städte Köln und Düsseldorf ermöglicht. In der näheren Umgebung gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte, die für eine komfortable Wohnqualität sorgen. Naherholungsgebiete wie der Rhein und Grünanlagen laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Auch kulturelle und Freizeitangebote sind in Leverkusen und den umliegenden Regionen leicht zugänglich. Die Lage bietet somit eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen in einem gut angelegten Stadtteil mit sämtlichen Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf.

## Ausstattung

\* Fassade: Verputzt und hellblau gestrichen, Giebelseite ist wärmedämmend \* Heizung: Ölheizung der Firma Vaillant (Baujahr 2001) mit 3.000-Liter-Tank (Baujahr 1999). Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer. \* Fenster: Doppeltverglaste Kunststoffenster mit Kunststoffrollläden \* Bodenbeläge: Laminat-, Teppich- und PVC-Böden \* Badezimmer: Kleines, älteres Wannenbad im Obergeschoss mit Fenster sowie ein Gäste-WC mit Fenster im Erdgeschoss. \* Kellerräume: Heizungskeller, separater Kellerraum, Waschküche mit Kelleraußentreppe Erneuerungen: [] 2003: Austausch aller Fenster und Rollläden sowie der Eingangstür [] 2006: Neue Dacheindeckung und Ausbau der Gaube [] 2012: Überdachung der Terrasse mit manueller Sonnenmarkise [] 2018: Wärmedämmung der Giebelseite des Hauses Ggfs. notwendige Modernisierungen: Neben den üblichen Renovierungsarbeiten an Wänden und Decken sowie der Erneuerung der Bodenbeläge ist die Modernisierung des Badezimmers und Gäste-WCs kurz- bis mittelfristig einzuplanen. Hinweise: \* Die vorhandene Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. \* Im vorderen Gartenbereich verläuft die Ferngasleitung der Ruhrgas Aktiengesellschaft. Der Zugang muss jederzeit gewährleistet sein. Eine Überbauung des Gartenanteiles ist nicht möglich.

## Sonstiges

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 08.03.2024 Endenergiebedarf Wärme: 230 kWh/(m<sup>2</sup>a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Öl  
Energieeffizienzklasse: G Baujahr: 1960

## Bilder

















