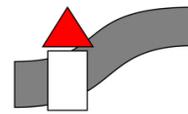


Sanierungsbedürftiges Ein- bis Zweifamilienhaus auf sehr günstigem Erbpachtgrundstück



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 66377-9322

Wohnfläche 188 m²

Objektbeschreibung

Dieses solide gebaute Ein- bis Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1966 bietet mit seiner großzügigen Aufteilung und der weitläufigen Außenanlage ideale Bedingungen für Familienleben und auch Mehrgenerationen-Wohnen. Das Haus steht frei auf einem großen Grundstück mit einem gepflegten Vorgarten, der zum Spielen und Entspannen einlädt. Der Zugang erfolgt über ein leicht erhöhtes Eingangspodest, von dem Sie direkt in die zentrale Diele gelangen. Von hier aus erschließen sich das geräumige Wohn- /Esszimmer mit ca. 41 m² sowie zwei Ausgänge zur sonnigen Terrasse, die teilweise überdacht ist. Eine separate Küche, ein Abstellraum und ein Gäste-WC runden das Wohnflächenangebot im Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss finden sich drei Schlafräume mit Flächen von ca. 10 m² bis 16 m². Vom größten Zimmer gelangen Sie auf die Dachterrasse mit Blick in den Garten und ins Grüne. Ein Wannenbad und ein zusätzlicher Waschraum stehen ebenfalls zur Verfügung. Das Dachgeschoss bietet weiteren Platz mit drei Zimmern, die wenig Dachschrägen aufweisen, und einem kleinen Duschbad mit Fenster. Über eine Einschubtreppe gelangen Sie auf den ca. 33 m² großen Speicher, der zusätzlichen Stauraum bietet. Das Haus ist vollunterkellert und verfügt über einen Vorratsraum, einen klassischen großen Keller, der sich hervorragend als Spiel- oder Hobbyraum eignet, eine Waschküche und einen Trockenraum mit direktem Zugang zum Garten über die Kelleraußentreppe. Mit einer Garage inklusive Gartenzugang und zwei davorliegenden Stellplätzen ist auch ausreichend Platz für Fahrzeuge vorhanden. Der Garten hinter dem Haus bietet viele Möglichkeiten zur Erholung und für Freizeitaktivitäten. Auch ein kleines Gartenhaus ist vorzufinden. Hinweise zum Erbbaurecht: Die angebotene Immobilie wurde auf einem Erbpachtgrundstück der Katholischen Kirchen-gemeinde St. Andreas in Leverkusen-Schlebusch, das dem Erzbistum Köln gehört, errichtet. Das bedeutet, dass Sie das Grundstück nicht erwerben müssen, sondern dieses auf Basis eines langfristigen Erbbaurechts nutzen können. Die aktuell zu zahlende Erbpacht beträgt lediglich etwa 360,00 EUR pro Jahr, was im Vergleich zu den aktuell hohen Grundstückspreisen eine erhebliche finanzielle Entlastung darstellt. Besonders in Zeiten steigender Immobilienpreise und Zinsen ermöglicht Ihnen diese Regelung, die Gesamtkosten für den Immobilienerwerb deutlich zu senken, da Sie den Kauf eines Grundstücks nicht finanzieren müssen. FAZIT: Dieses Haus bietet enormes Potenzial für eine individuelle Gestaltung und wartet darauf, von Ihnen aus dem Dornröschenschlaf geweckt zu werden. Nutzen Sie die Chance, es zu Ihrem Traumhaus zu machen!

Lage

Was ist für Sie bei der Wohnlage wirklich wichtig? Die Wohnlage sollte selbstverständlich absolut ruhig sein, trotzdem so zentral, dass man bei schönem Wetter auch einmal zu Fuß den Ortskern erreichen kann. Hier wohnen Sie in einer bevorzugten Wohnlage. Das Haus liegt in einer verkehrsberuhigten Straße, wo Ihre Kinder gefahrlos spielen können. Sie haben den Bürgerbusch-Wald für jegliche Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf um die Ecke, sowohl in der nahen Schlebuscher Fußgängerzone als auch in Steinbüchel. Nicht zu vergessen sind die Bedürfnisse der Kinder. In der Nähe befindet sich ein Kindergarten sowie Grund- und weiterführende Schulen. Die Straße selbst wird nur von Anliegern frequentiert. Nahe Bushaltestellen und das gute Straßennetz mit Direktanbindung in die benachbarten Stadtteile und ins Leverkusener Zentrum bzw. zur Autobahn sind die Annehmlichkeiten dieser guten und deshalb auch sehr beliebten Wohnlage. Weitere Informationen zur Nahversorgung finden Sie in unserem Exposé.

Ausstattung

Die Immobilie und die Außenanlagen präsentieren sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Es ist jedoch zu beachten, dass die meisten Gewerke, wie zum Beispiel Bodenbeläge, Sanitärbereiche etc. (mit Ausnahme einiger Fenster und der Heizung) erneuerungsbedürftig sind. Dies bietet Ihnen als Käufer die Möglichkeit, das Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten und es auf den neuesten Stand der Technik zu bringen. Mit einer entsprechenden Sanierung können Sie das Potenzial der Immobilie voll ausschöpfen und ihr einen frischen sowie zeitgemäßen Charme verleihen. Die Ausstattung zeigt sich im Einzelnen wie folgt: Dach / Fassade: * Satteldach * Putzfassade Fenster: * Überwiegend zweifachverglaste Kunststofffenster (Einbau in 2018 und 2019) * Teils einfachverglaste (Velux-) Holzfenster * Manuell betriebene Kunststoff- und Holz-Rollläden * Hauseingangstür aus Aluminium Bodenbeläge: * Fliesen, PVC- und Teppichböden Sanitärbereiche (jeweils mit Fenster): * EG: Gäste-WC * OG: Wannenbad * OG: Separater Waschraum mit drei Waschbecken * DG: Duschbad mit Stauraum Heizung: * Gaszentralheizung (Fabrikant elco, Einbau in 2017) * Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer. Sonstiges: * Terrasse mit manuell betriebener Markise (in 2018 erneuert) * Garten mit Gartenhaus (reine Lagerfläche) * Baujahrsbedingte Feuchtigkeitserscheinungen im Keller- und Dachgeschoss vorhanden * Garage für KFZ aktuell nicht nutzbar, weil der Hauseingang baulich im Bereich der Garagenzufahrt liegt. Gegebenenfalls lässt sich der Hauseingang auf die Frontseite verlagern, sodass dann auch wieder die Zufahrt nutzbar wäre.

Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert. Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 30.09.2024 Endenergiebedarf Wärme: 329 kWh/(m²a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas Energieeffizienzklasse: H Baujahr: 2017

Bilder











