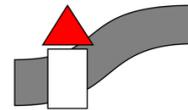


## Doppelhaushälfte - ca. 40 m<sup>2</sup> großer Anbau - Einzelgarage - Steinbüchel



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 66377-9340

Wohnfläche 112 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Willkommen in diesem gemütlichen Haus. Diese schöne Doppelhaushälfte bietet ein ansprechendes Wohngefühl für eine Familie mit dem Wunsch nach einem Garten. Beim Betreten des Erdgeschosses werden Sie von einer großzügigen Diele begrüßt, die einladend in die verschiedenen Bereiche des Hauses führt. Im Eingangsbereich des Hauses befindet sich ein Gäste-WC mit Fenster. Die offen gestaltete Küche, die in den Essbereich integriert ist, bildet das Herzstück des Erdgeschosses. Hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zubereiten und gleichzeitig das Gespräch mit Familie und Freunden genießen. Der helle Wohnraum öffnet sich zur angrenzenden Terrasse und zum Garten. Der Garten verfügt über eine angenehme Größe und bietet sich ideal für entspannte Abende im Freien an. Im Obergeschoss erwarten Sie drei geräumige Schlafzimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ein Dusch- und Wannenbad mit Fenster befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene. Das Dachgeschoss ist über eine Einschubtreppe aus dem Flur erreichbar und bietet zusätzlichen Stauraum. Das Kellergeschoss bietet ausreichend Nutzfläche. Folgende Aufteilung finden Sie vor: Ein großer Hobbykeller wurde wohnlich ausgebaut und bietet sich auch als Gäste- oder Arbeitszimmer an. Zudem steht Ihnen eine Waschküche sowie ein Vorratskeller zur Verfügung. Praktisch ist die Kelleraußentreppe in den Gartenbereich. Die Außenanlagen sind liebevoll gestaltet und bepflanzt. Ein überdachter Grillplatz am Ende des Grundstücks lädt zu geselligen Grillabenden ein und verlängert die Sommertage im Freien. Ein ca. 40 m<sup>2</sup> großer Anbau bietet viel Stauraum für Motorräder, Fahrräder, Gartenmöbel, oder für Ihr Hobby. Insgesamt bietet dieses Haus ein harmonisches Zusammenspiel von Wohnkomfort, Funktionalität und attraktiven Außenanlagen, die das Leben bereichern.

## Lage

Die Immobilie liegt in einem gefragten Wohngebiet im beliebten Stadtteil Steinbüchel. Im unmittelbaren Wohnumfeld befinden sich ausschließlich Einfamilienhäuser mit gepflegten Gärten. Der Ortsteil Steinbüchel bildet den östlichsten Bereich des Leverkusener Gebietes. Damit beginnt hinter der Stadtgrenze das Bergische Land, das mit vielen Ausflugszielen und mit einer herrlichen Landschaft einen hohen Freizeitwert besitzt. Mit dem Fahrrad oder Auto sind Sie in nur wenigen Minuten in der grünen Umgebung. Neben den landschaftlichen Reizen brauchen die Bewohner nicht auf die Vorzüge einer guten Infrastruktur verzichten. Ideal sind die bequem zu Fuß erreichbaren großen Einkaufsmärkte (Lidl, Aldi, Edeka). Weitergehende Einkaufsalternativen bieten sich im nahen Schlebusch mit der sehr beliebten Fußgängerzone und zahlreichen Stadtfesten. Eine Bushaltestelle ist nur ca. 100 m vom Haus entfernt. Sehr gut ist das Angebot an Schulen. Eine Grundschule, Gesamt- und Realschule sind in nur wenigen Gehminuten entfernt. Das namhafte Freiherr-vom-Stein-Gymnasium ist leicht mit dem Bus oder dem Fahrrad zu erreichen. Für die Kleinsten besteht ein gutes Kindergartenangebot. Weitere Informationen zur Nahversorgung finden Sie auf der nachfolgenden Seite.

## Ausstattung

Die Immobilie sowie das gesamte Grundstück zeigen sich in einem gepflegten Zustand. Die Ausstattungsmerkmale sind wie folgt: HEIZUNG: \* Gaszentralheizung, Fabrikat Vaillant, Baujahr 2007 \* separate Warmwasseraufbereitung SANITÄRAUSSTATTUNG: \* Gäste-WC mit Fenster im Erdgeschoss \* Kombiniertes Dusch- und Wannenbad mit Waschbecken, WC und Fenster FENSTER: \* 2-fach-isolierverglaste Kunststofffenster aus 2018, mit elektrisch betriebenen Rollläden BODENBELÄGE: \* Erdgeschoss ganzheitlich mit Laminatböden in Fliesenoptik \* im Obergeschoss liegt Laminatboden, das Bad ist gefliest \* der Keller ist durch das Hochwasser in 2021 entsprechend saniert und gefliest FASSADE: \* das Haus ist überwiegend verkleinert MODERNISIERUNGEN: 2007 neue Heizungsanlage 2018 neue Fenster 2018 neue Hauseingangstür SONSTIGES: \* die Küche ist im Kaufpreis enthalten \* baurechtlich genehmigter Anbau (8 m Bautiefe, 5 m Breite, 3 m Höhe) mit zwei Toren \* weitere separate Garage im Garagenhof, elektrischer Torantrieb, Stromanschluss

## Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom und Telefon sind vorhanden. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert. Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 06.05.2024 Endenergieverbrauch Wärme: 164 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas Energieeffizienzklasse: F Baujahr: 2007

## Bilder









