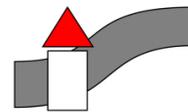


## Großzügiger Bungalow mit ca. 151 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Garage in ruhiger Wohnlage



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 66377-9325

Wohnfläche 151 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Es erwartet Sie ein großzügig konzipierter Bungalow. Die Immobilie wurde 1961 in massiver Bauweise mit Teilunterkellerung errichtet und bietet mit ca. 151 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene viel Platz für eine Familie bzw. einen Altersruhesitz für zwei Personen. Auch die Grundstücksgröße von 557 m<sup>2</sup> hebt sich wohltuend von den heutigen oft sehr klein geschnittenen Grundstücken ab. Das Haus liegt an einem Fußweg, somit sehr ruhig. Folgende Aufteilung finden Sie vor: Ein großzügiges Entrée empfängt Sie auf angenehme Weise. Das Gäste-WC im Eingangsbereich zeigt sich mit hellen Fliesen und einem Fenster. Das Highlight dieser Immobilie ist sicherlich der ca. 46 m<sup>2</sup> große Wohn- / Essbereich mit gemauertem Kamin. Mehrere große Fensteranlagen bieten einen tollen Ausblick auf die Terrasse und in den Garten. Die großzügige teilüberdachte Terrasse bietet auch an regnerischen Tagen einen geschützten Sitzplatz. Die Küche ist funktional geschnitten und liegt direkt im Eingangsbereich. Hinter der Küche befinden sich ein weiterer Gartenzugang sowie der Abgang in das Untergeschoss. Der Schlaftrakt ist vom Wohnbereich baulich getrennt und bietet derzeit drei mögliche Schlafräume mit Größen zwischen ca. 12 m<sup>2</sup> und ca. 15 m<sup>2</sup>, ein Duschbad sowie ein Wannenbad. Zwei Schlafräume liegen gartenseitig, das dritte Zimmer ist zum Fußweg ausgerichtet. Ausreichend Nutzfläche bietet das Haus im Untergeschoss. Ein Hausanschlussraum, ein großer Hobbykeller, ein WC-Bereich, ein Heizungskeller mit integriertem Öltank, eine Waschküche mit Zugang zum Kriechkeller (unter dem Wohnbereich) sowie ein weiterer Kellerraum befinden sich auf dieser Ebene. Auch der Kellerflur zeigt sich großzügig und bietet viel Unterstellmöglichkeiten. Die Garage bietet Platz für Ihren PKW, die Fahrräder oder Gartengeräte. FAZIT: Es erwartet Sie ein Bungalow mit ausreichend Platz für eine Familie mit dem Wunsch nach einem schönen Garten. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie begeistern.

## Lage

Das Haus liegt geschützt in einer ruhigen und grünen Lage im Stadtteil Steinbüchel. Die unmittelbare Nachbarschaft besteht aus freistehenden Einfamilienhäusern mit großen Gärten. Ein schöneres Wohnumfeld werden Sie so schnell kein zweites Mal finden. Die Straße ist eine Sackgasse, auf der Ihre Kinder gefahrlos spielen können. Der nahegelegene Oulusee ist für Jogger oder Hundefreunde in wenigen Minuten zu erreichen und sorgt nach einem stressreichen Tag schnell für die nötige Entspannung. Ideal sind auch bequem zu Fuß erreichbare große Einkaufsmärkte (Lidl, Aldi, Edeka). Weitergehende Einkaufsalternativen bieten sich im nahen Schlebusch mit der sehr beliebten Fußgängerzone und zahlreichen Stadtfesten sowie im nahen Lützenkirchen. Nicht zu vergessen sind die Bedürfnisse der Kinder. In der Nähe (Steinbüchel sowie Lützenkirchen) befinden sich Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen. 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.

## Ausstattung

Die Immobilie sowie die Außenanlagen zeigen sich in einem gepflegten Zustand. Baujahrsbedingt besteht allerdings ein begrenzter Modernisierungsbedarf. Die Ausstattung zeigt sich im Einzelnen wie folgt: Dach / Fassade: Flachdach (Warmdach) als Betondach mit Dämmung und Schweißbahn; Fassade ist mit ca. 4 cm Styropor gedämmt Fenster: Weiße doppelverglaste Kunststofffenster aus dem Baujahren 1993 und 2002, manuell betriebene Rollläden Bodenbeläge: Fliesen und Laminat in den Wohnräumen, der Keller ist durchgehend gefliest Sanitärbereiche: - Gäste-WC mit Fenster - Duschbad mit Waschbecken, WC - Wannenbad mit Waschbecken, WC und Fenster Heizung: Ölzentralheizung aus 2012, Stahltank mit einem Fassungsvermögen von 5.000 Litern Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Durchlauferhitzer. Sonstiges: - Gemauerter Kamin im Wohnbereich - Wintergarten - Überdachte Terrasse - Garage Hinweise: - Der grenztändige Abstellraum wird als Kaminzimmer genutzt - Aus dem Kriechkeller wurden nachträglich durch Ausschachtungen drei Kellerräume hergestellt

## Sonstiges

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 20.04.2024 Endenergiebedarf Wärme: 361,4 kWh/(m<sup>2</sup>a) Wesentliche Energieträger Heizung: Heizöl Energieeffizienzklasse: H Baujahr Heizung: 2012

## Bilder











