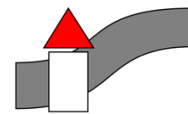


## NEU IN ODENTHAL-GLÖBUSCH: Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 66377-9364

Wohnfläche 117 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Die Immobilie wurde 1967 in massiver Bauweise und mit einer vollständigen Unterkellerung erbaut. Es erwartet Sie eine Immobilie mit einem guten Raumangebot für einen 2- bis 4-Personenhaushalt und einer durchdachten Aufteilung. Die Aufteilung zeigt sich wie folgt: Das Erdgeschoss bietet einen ca. 37 m<sup>2</sup> großen Wohnraum mit einem tollen Blick in den Garten. Die großzügige Terrasse mit ca. 25 m<sup>2</sup> liegt in West-Ausrichtung und bietet ebenfalls einen direkten Blick in den nahezu uneinsichtigen Garten. Gartenseitig ausgerichtet befindet sich das große elterliche Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse. Eine Markise bietet Ihnen zudem auch an sonnigen Tagen ein schattiges Plätzchen. Ein mögliches Kinderzimmer ist zur Hauseingangsseite ausgerichtet. Weiterhin befinden sich auf dieser Ebene eine Küche, ein großes Dusch- und Wannenbad, ein Gäste-WC sowie eine Garderobe. Großzügige Nutzflächen befinden sich im Untergeschoss des Hauses. Zwei große Kellerräume, die beide wohnlich ausgebaut wurden, ein Duschbad mit Waschbecken und WC, eine Waschküche, ein Hausanschlussraum und ein Heizungskeller mit dem dahinterliegenden Öltankraum schaffen ein sehr großzügiges Platzangebot. Aus dem Flur gelangen Sie über eine Kelleraußentreppe in den seitlichen Garten. Ein überdachter Freisitz bietet zudem einen weiteren Sitzplatz im Trockenen oder dient als Unterstellmöglichkeit für Gartengeräte Fahrräder etc.. Das Dachgeschoss wurde nicht ausgebaut. Der großzügige Garten in Westausrichtung wurde pflegeleicht mit größeren Pflanzen und Bäumen liebevoll angelegt. Zum Haus gehört eine übergroße Garage mit Feuchtigkeitsschaden, rückwärtigem Ausgang in den Garten sowie ein Stellplatz vor der Garage. Hinweise zum Kaufpreis: Die Immobilie wurde insbesondere in Bezug auf die Lage, die sanierungsbedürftige Gebäudeausstattung, den Grundstückswert und weitere Faktoren ermittelt. Wir verweisen auf den hohen Anteil des Grundstückswerts. Der Bodenrichtwert beträgt zum 01.01.2024 480 EUR/m<sup>2</sup>, sodass sich rd. 80 % des Kaufpreises auf den Grund und Boden beziehen. Hinweise zum Bodenrichtwert finden Sie im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de).

## Lage

Das Haus liegt in einer Sackgasse, abgeschirmt in naturnahem Ambiente. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich sehr schöne Einfamilienhäuser mit großen Gärten. Ein schöneres Wohnumfeld werden Sie so schnell kein zweites Mal finden. Die Wohnlage in Glöbusch lässt kaum Wünsche offen. Kinder wachsen hier in einer sehr natürlichen Umgebung auf. Die hohe Nachfrage zeigt, dass immer mehr Familien hier ideale Lebensbedingungen vorfinden und die enge innerstädtische Lage gegen eine grüne Wohnlage eintauschen. Gute Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites Angebot an Ärzten, Kreditinstituten und weiteren Geschäften für den täglichen Bedarf bietet der nahe Ortsteil Blecher und das Odenthaler Zentrum. Das Klinikum in Leverkusen-Schlebusch erreichen Sie in ca. 7 km. Für die Kinder sind Kindergarten und Grundschule, die beide im Ortsteil Blecher liegen, sehr gut erreichbar. Zur Realschule und zum Gymnasium im Odenthaler Ortskern fahren Schulbusse. Eine Realschule befindet sich im Burscheider Zentrum und ist ebenfalls sicher und einfach mit dem Schulbus innerhalb von ca. 10 Minuten erreichbar! Gute öffentliche Busverbindungen zum Odenthaler Zentrum, nach Burscheid, zum Busbahnhof bzw. zur S-Bahn in Leverkusen-Wiesdorf, Bergisch Gladbach und nach Köln bestehen ebenfalls. Das Klinikum in Leverkusen ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

## Ausstattung

Die Immobilie befindet sich in einem für das Baualter gepflegten, in Teilen aber nicht mehr zeitgemäßen Zustand. Folgende Ausstattung finden Sie vor: Dach / Fassade: Pfettendach, Dacheindeckung aus dem Baujahr, die Fassade ist überwiegend verputzt und gestrichen Fenster: Die Schiebetüranlagen im Wohn- und Elternschlafzimmer (gartenseitig) sind 2-fach-isolierverglaste dunkelbraune Holzfenster, zusätzlich abschließbar mit elektrisch betriebenen Rollläden. Die restlichen Fenster sind aus dem Baujahr, 1-fach-verglast mit Rollläden. Böden: Unterschiedliche Bodenbeläge wie z.B. Parkettboden im Wohn- /Ess- und Schlafzimmer, Travertinsteinboden in der Diele, die Bäder sind gefliest. In den Schlafräumen im Untergeschoss liegt Teppichboden, das Bad ist gefliest. Sanitärausstattung: Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wannenbad sowie ein Gäste-WC. Im Kellergeschoss befindet sich ein weiteres Duschbad. Heizung: Ölzentralheizung, Fabrikat Buderus Lugano G 115 mit integrierter Warmwasseraufbereitung, Baujahr 2004. Der abgemauerte Öltank als Stahltank befindet sich in einem separaten Kellerraum direkt hinter dem Heizungskeller. Garage: Übergroße Garage mit Feuchtigkeitsschaden, gefliest, mit Wasseranschluss und elektrisch betriebener Sektionaltür und Tür in den Garten. Terrassenbereiche: - Terrasse direkt am Haus mit elektrisch betriebener Markise - zusätzlich überdachte Terrasse auf der Grundstücksgrenze, leicht höhenversetzt

## Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom und Telefon sind vorhanden. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert. Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 30.11.2024 Endenergiebedarf Wärme: 413 kWh/(m<sup>2</sup>a) Energieeffizienzklasse: H Baujahr: 2004

## Bilder









