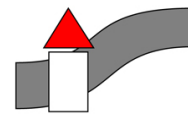


## NEU IN OPLADEN: 2-Familienhaus mit ca. 216 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 551 m<sup>2</sup> Grundstück mit Garage



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 66377-9278

Wohnfläche 216 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Dieses solide gebaute Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1961 bietet mit seiner großzügigen Aufteilung und der weitläufigen Außenanlage ideale Bedingungen für ein Familienleben in einem Mehrgenerationenhaus. Der Zugang erfolgt seitlich am Haus. Ein geschlossenes Treppenhaus bietet die Möglichkeit der eigenen Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder auch einer Teilvermietung. Die Immobilie wurde baulich in folgenden Jahren umgebaut und optimiert: 1984 Bauliche Umgestaltung des Erdgeschosses 1991 Bauliche Umgestaltung des Obergeschosses 1997 Kompletter Ausbau des Dachgeschosses als Wohnfläche Die Aufteilung zeigt sich wie folgt: Erdgeschoss: (ca. 85 m<sup>2</sup> mit Terrasse) Der ca. 41 m<sup>2</sup> große Wohn-/Essbereich bildet den großzügigen Mittelpunkt der Wohnung und zeigt sich hell und freundlich. Der Wohnbereich verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse (mit Markise) und in den Garten. Der Wohnraum erstreckt sich über die gesamte Haustiefe und verfügt zudem über einen gemauerten offenen Kamin. Zudem stehen Ihnen auf diese Ebene ein zur Gartenseite liegendes Schlafzimmer, eine Küche (ebenfalls mit Ausgangsmöglichkeit in den Garten), eine Diele sowie ein Dusch- und Wannenbad zur Verfügung. Obergeschoss: (ca. 76 m<sup>2</sup> mit Balkon) Auf dieser Ebene befinden sich ein ca. 29 m<sup>2</sup> großes Wohn- /Esszimmer mit Zugang zum gartenseitigen Balkon (mit Markise), eine Küche, eine Diele, ein Schlafzimmer sowie ein modernes Bad mit großer Eckbadewanne. Zudem ist aus dem Treppenhaus ein weiteres Zimmer vorhanden. Dachgeschoss: (ca. 54 m<sup>2</sup>) Das Dachgeschoss wurde 1997 wohnlich ausgebaut und zeigt sich hell und modern. Der ca. 32 m<sup>2</sup> große Wohn- /Essbereich mit Kochnische bietet mit seinen Schrägen eine tolle Atmosphäre. Ein Schlafraum sowie ein Duschbad runden das Flächenangebot auf dieser Ebene ab. Spitzboden: Dieser ist über eine Luke aus dem Treppenhaus zu erreichen und bietet Ihnen weitere Abstellmöglichkeiten. Keller: Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet drei klassische Kellerräume, einen Heizungskeller sowie eine Waschküche mit Ausgang in den Garten. Mit einer Garage inklusive Gartenzugang und einem davorliegenden Stellplatz ist auch ausreichend Platz für Fahrzeuge vorhanden. Der Garten hinter dem Haus bietet viele Möglichkeiten zur Erholung und für Freizeitaktivitäten. Auch ein Gartenhaus ist vorzufinden.

## Lage

Die Immobilie liegt am Ende einer Sackgasse im gefragten Stadtteil Opladen. Wem die Vorzüge des Leverkusener Stadtteils Opladen bekannt sind, weiß warum dem so ist. Hier gibt es viele Wohnbereiche, die abseits vom störenden Straßenverkehr liegen und die für städtische Verhältnisse sehr viele Grünzonen aufweisen. Gleichwohl, ob eine ruhige oder zentralere Wohnlage, es profitieren alle Bewohner von der überdurchschnittlich guten Infrastruktur. Zu nennen sind die entlang der Düsseldorfer- bzw. Kölner Straße zu findenden, hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten mit der attraktiven Fußgängerzone. Der jeweils donnerstags stattfindende Wochenmarkt hat neben einer großen Fülle an frischen Lebensmitteln auch vieles andere zu bieten. In Opladen wohnen verheißt bestmögliche Mobilität zu besitzen. Bus und Bahn (mit S-Bahn) und der nahe Autobahnanschluss ermöglicht es, nahe und ferne Ziele bequem zu erreichen. Ein Kindergarten (An St. Remigius) befindet sich im Ortskern. Die Schulen liegen alle zentral wie z.B. die Grundschule an der Herzogstraße, die Realschule Wiembachallee und das Gymnasium an der Peter-Neuenheuser Straße. Naturliebhabern oder sportlich Aktiven bietet Opladen eine breite Palette an Möglichkeiten. Schöne Wege im angrenzenden Waldgebiet und an der Wupper sind dabei besonders lohnende Ziele. Über die neue Bahntrasse (vom Garten aus begehbar) gelangt man in wenigen Minuten u.a. zum Bahnhof.

## Ausstattung

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das Grundstück ist pflegeleicht bepflanzt. Die Ausstattung zeigt sich im Einzelnen wie folgt: Dach / Fassade: Satteldach, die Fassade ist klassisch hell verputzt, die linke Giebelwand wurde mit Schiefer verkleidet. Das Dach verfügt über eine klassische Ziegeleindeckung mit Unterspannbahn und ist mit alukaschierter Glaswolle wärmegeklämt. Fenster: Die Fenster stammen aus unterschiedlichen Baujahren, überwiegend weiße isolierverglaste Kunststoffenster, die Rollläden im Erdgeschoss werden elektrisch betrieben, im Ober- und Dachgeschoss überwiegend manuell betrieben. Bodenbeläge: Überwiegend Parkettböden, Fliesen, Teppich Sanitärbereiche: Erdgeschoss: Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, Bidet, WC und Fenster Obergeschoss: Modernes Bad mit Eckbadewanne, Waschbecken, WC, Bidet und Fenster Dachgeschoss: Duschbad mit Waschbecken, WC und Fenster Kellergeschoss: Dusche in der Waschküche Heizung: Gaszentralheizung, Fabrikat Viessmann, VG I-2. Baujahr 1997 mit separater Warmwasseraufbereitung. Die Heizungstechnik wurde 1997 von Öl auf Gas umgestellt. Der Öltank wurde entsorgt. Garage / Garten Übergroße Garage mit Ausgang in den Garten, Wasseranschluss, Rolltor aus Aluminium. Der Garten liegt in Süd-Ost-Ausrichtung und ist nahezu uneinsichtig. Bauliche Erweiterungen und Modernisierungen: 1984 Umbau des Erdgeschosses mit Grundrissänderung, Küche und Bad neu, Kaminecke inkl. Fenster mit Bleiverglasung und Rollläden 1991 Umbau des Obergeschosses inkl. neuem Bad 1992 neue Dachgauben 1997 Dachgeschossausbau inkl. Küche und Duschbad 1997 Treppenhaus renoviert, Wände verputzt, Bodenbelag und Geländer erneuert 2006 Erneuerung diverser Fenster inkl. der Rollläden 2006 Einbau Rückstauautomat 2006 Teilweise Erneuerung der Elektroverteilung 2007 Regenwasserversickerung 2007 Isolierung / Verschieferung an den Giebelwänden 2010 Erneuerung der Schiebetüranlage im Wohnzimmer des Erdgeschosses inkl. zeitgesteuerter elektrisch betriebener Rollläden

## Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert. Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 27.11.2024 Endenergiebedarf Wärme: 332 kWh/(m<sup>2</sup>a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas Energieeffizienzklasse: H Baujahr: 1997

## Bilder

















