Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

Viel Raum für Perspektiven – Naturverbundenes Grundstück in Hanglage

Objektnummer: 25237370

KAUFPREIS: 595.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 173 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 1.157 m²

Objektnummer: 25237370 - 51381 Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25237370 - 51381 Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	25237370
Wohnfläche	ca. 173 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 121 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25237370 - 51381 Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.04.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	162.36 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25237370 - 51381 Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25237370 - 51381 Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25237370 - 51381 Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25237370 - 51381 Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25237370 - 51381 Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25237370 - 51381 Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25237370 - 51381 Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25237370 - 51381 Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25237370 - 51381 Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

Ein erster Eindruck

Viel Raum für Perspektiven mit naturverbundenen Grundstück in Hanglage! In ruhiger, naturnaher Lage von Bergisch Neukirchen erwartet Sie ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, das mit Großzügigkeit, Vielseitigkeit und einem traumhaft grünen Grundstück überzeugt. Ob Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder Arbeiten und Wohnen unter einem Dach – hier genießen Sie maximale Flexibilität und viel Raum für individuelle Wohnkonzepte. Die Liegenschaft wurde 1972 auf einem herrlichen, ca. 1.157 m² großen Grundstück mit Hanglage errichtet. Eingebettet in gewachsenes Grün, bietet das Grundstück nicht nur viel Privatsphäre, sondern auch ein besonderes Maß an Rückzug und Lebensqualität. Die Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 294 m² verteilt sich auf drei Ebenen – mit zwei Garagen, vielseitig nutzbarem Untergeschoss und einem nicht ausgebauten Spitzboden mit Ausbaupotenzial. Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche von ca. 173 m² verteilt sich im Erdgeschoss auf einen Flur, ein Gäste-WC, ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine Küche sowie ein Tageslichtbad. Der Wintergarten mit direktem Zugang zur angrenzenden Terrasse bietet einen idealen Raum für entspannte Stunden mit Blick ins Grüne. Im Obergeschoss stehen ein weiterer Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad, ein Gäste-WC, ein Abstellraum sowie zwei Balkone zur Verfügung – perfekt für die Nutzung als separate Wohneinheit oder zur Erweiterung des Wohnraums. Der Spitzboden ist über eine Einschubtreppe erreichbar und bietet zusätzliches Lagerpotenzial – ein späterer Ausbau ist denkbar. Im Untergeschoss befinden sich neben dem Heizungsraum ein Saunaraum, ein Vorratsraum, ein Hobbyraum sowie ein Hauswirtschaftsbereich mit Werkstatt. Zwei Garagen, zwei Außenstellplätze und ein naturnaher Garten machen diese Liegenschaft zu einem echten Rückzugsort mit viel Potenzial. Besichtigungen sind nach Vereinbarung jederzeit möglich!

Objektnummer: 25237370 - 51381 Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

Ausstattung und Details

Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Liegenschaft am Rande eines idyllischen, landschaftlich reizvollen Gebiets begeistern. Die familienfreundliche Lage und der naturverbundene Garten ergänzen das durchdachte Raumkonzept und die zeitlose Architektur perfekt.
Hier finden Sie den Raum, um viele Ihrer individuellen Wohnwünsche zu realisieren.
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Das Erdgeschoss entspricht einer 3-Zimmer-Wohnung
- Das Obergeschoss entspricht einer 2-Zimmer-Wohnung
- Massivbauweise
- Viel Privatsphäre
- Optimal ausgerichtetes Grundstück in Nordost-Lage mit viel Sonneneinstrahlung
- Großzügiges, vom Wohnbereich abgetrenntes Treppenhaus
- Sehr großzügige Raumaufteilung für flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Bodenbeläge aus Fliesen, PVC, Parkett, Laminat und Teppich
- Doppelverglaste Fenster mit weißen Kunststoffrahmen und Rollläden
- Zwei Balkone für zusätzlichen Freiraum
- Beheizter Wintergarten für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit
- Voll unterkellert
- Heizkörper in Sauna, Hobbyraum sowie im Hauswirtschafts- und Werkstattraum
- Terrasse für entspannte Stunden im Freien
- Eingefriedeter Garten für Privatsphäre
- Neue Haustüranlage aus 2010
- Neue Gasbrennwertheizung mit App-Steuerung (Viessmann Connect) aus 2009
- Neue Dacheindeckung aus 2009
- Zwei Garagen
- Zwei PKW-Stellplätze, zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück möglich

und vieles mehr...

Objektnummer: 25237370 - 51381 Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

Alles zum Standort

Beliebtes Wohnen in Leverkusen Bergisch-Neukirchen, nah an Stadt und Natur! Ihr neues Zuhause liegt in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße in Leverkusen Bergisch-Neukirchen. Die unmittelbare Umgebung bietet einen besonders hohen Wohn- und Freizeitwert für Familien mit Kindern. Die wichtigsten Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie die nächstgelegenen Kindergärten und eine Grundschule befinden sich im nahe gelegenen Ortskern von Bergisch-Neukirchen sowie in Leverkusen-Opladen. Die belebte Fußgängerzone von Opladen ist gut zu erreichen. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs - Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten und Schulen - befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ein belebter Wochenmarkt am Donnerstag sowie gemütliche Cafés, Eisdielen und Restaurants runden das Angebot ab. Nahezu alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Sparkasse, Banken, kirchliche Einrichtungen, Kindergärten und Schulen sind fußläufig oder sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Auto erreichbar. Die nächstgelegenen Kindergärten und die Grundschule befinden sich in fußläufiger Entfernung. Als weiterführende Schulen gibt es Gymnasien, Gesamtschulen und Realschulen in den Leverkusener Stadtteilen Opladen, Lützenkirchen und Schlebusch sowie im benachbarten Leichlingen. Der Einstieg ins Bergische Land mit seinen vielfältigen Rad- und Wandermöglichkeiten liegt direkt vor der Haustür. Die Verkehrsanbindung an die nähere und weitere Umgebung ist über Bundesstraßen und Autobahnen wie die A1 und A3 sehr gut. So sind unter anderem die Städte Leichlingen, Langenfeld, Bergisch Gladbach, Solingen, Wermelskirchen, Remscheid, Wuppertal, Köln, Bonn und Düsseldorf sowie die Flughäfen Köln-Bonn und Düsseldorf schnell und bequem zu erreichen. Die Haltestellen der Buslinien E9, E209, E 239, E240, N25, SB24, 253 und 251 befinden sich in fußläufiger Entfernung. Durch die direkte Anbindung an die S-Bahn in Leverkusen-Mitte und die Regionalbahn in Leverkusen-Opladen sind die Hauptbahnhöfe Köln, Wuppertal und Düsseldorf sowie die Flughäfen Köln-Bonn und Düsseldorf optimal angebunden.

Objektnummer: 25237370 - 51381 Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 162.36 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25237370 - 51381 Leverkusen – Bergisch-Neukirchen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rischke

Berliner Platz 5 Leverkusen
E-Mail: leverkusen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com