

Leverkusen

# Vielseitig nutzbares Haus mit gepflegtem Garten & Ausbaupotenzial in Leverkusen

Objektnummer: 2441014H1



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 559.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112,98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 506 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## Auf einen Blick

Objektnummer	2441014H1	Kaufpreis	559.000 EUR
Wohnfläche	ca. 112,98 m <sup>2</sup>	Haus	
Zimmer	6	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1968	Gesamtfläche	ca. 165 m <sup>2</sup>
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	06.03.2034	Endenergiebedarf	230.85 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	G



Objektnummer: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## Die Immobilie





Objektnummer: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## Die Immobilie





Objektnummer: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## Die Immobilie





Objektnummer: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## Die Immobilie





Objektnummer: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## Die Immobilie





Objektnummer: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## Die Immobilie





Objektnummer: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## Die Immobilie





Objektnummer: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## Die Immobilie





Objektnummer: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## Die Immobilie





Objektnummer: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## Die Immobilie





Objektnummer: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## Die Immobilie

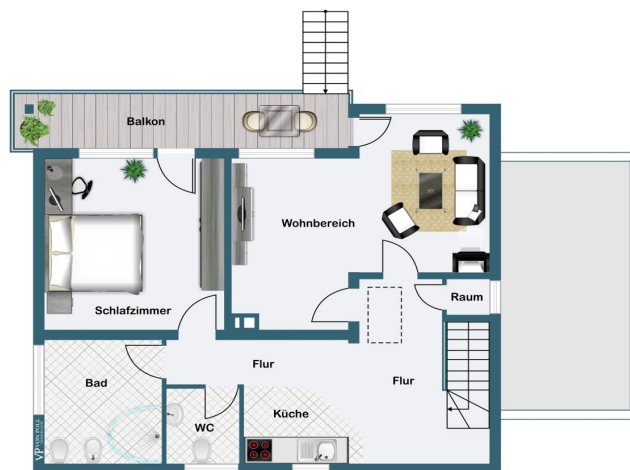


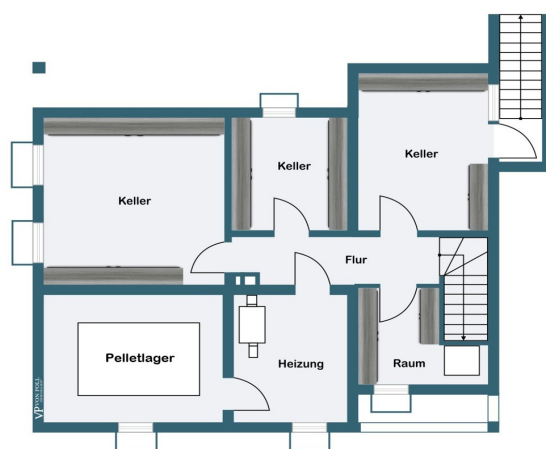


Objektnummer: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## 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: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen dieses vielseitig nutzbare Haus mit gepflegtem Garten & Ausbaupotenzial in Leverkusen. Das Haus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Es kann als großzügiges Einfamilienhaus bewohnt oder in separate Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss aufgeteilt werden. Auch eine Kombination aus Wohn- und Gewerbefläche ist problemlos umsetzbar, wie es bisher genutzt wurde. Ein besonderes Highlight ist die Ausbaureserve im Dachgeschoss, die dank bereits verlegter Leitungen einen einfachen Umbau zu zusätzlichem Wohnraum ermöglicht und dadurch vielfältige Optionen eröffnet. Das gepflegte Anwesen steht auf einem großzügigen Grundstück von 506 m<sup>2</sup> und umfasst eine Gesamtwohnfläche von etwa 113 m<sup>2</sup> zuzüglich 53 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss, die offiziell als Gewerbefläche genehmigt sind. Diese Fläche wurde zuvor als Fußpflegepraxis genutzt. Der weitläufige Außenbereich mit großen Terrassen und einem liebevoll angelegten Garten inklusive Gewächshaus bietet eine ideale Oase zum Entspannen und lädt zu kreativer Gartenarbeit ein. Im Obergeschoss befindet sich eine geräumige Wohneinheit mit etwa 83 m<sup>2</sup>, die sowohl einen Balkon als auch einen direkten Zugang zum Garten über eine Außentreppe bietet. Ein Kamin sorgt für gemütliche Abende und unterstreicht den behaglichen Charakter der Räumlichkeiten. Dieses Anwesen überzeugt durch seine flexible Nutzungsmöglichkeit und die durchgeführten Modernisierungen. Derzeit stehen die Räume leer und warten darauf, von ihren neuen Bewohnern mit Leben erfüllt zu werden. Im Jahr 2008 wurde die Immobilie aufwendig modernisiert. Es wurden alle Wasser-, Abwasser- und Heizleitungen sowie die Heizkörper und die Elektrik erneuert. Das Badezimmer erfuhr eine umfassende Sanierung und der Eingangsbereich wurde inklusive neuer Haustür ansprechend gestaltet. Eine umweltfreundliche Pelletheizung sorgte für wohlige Wärme. 2017 folgte der Einbau einer modernen Gastherme, um den neuesten Standards zu entsprechen und für zusätzliche Effizienz und Komfort in der Heiztechnik zu sorgen. Diese Maßnahmen, die sich auf fast 53.000 Euro belaufen, wurden fachmännisch durchgeführt und haben zu einer signifikanten Verbesserung der Energieeffizienz beigetragen. Außerdem wurden die Holzfenster durch moderne zweifachverglaste Kunststofffenster ersetzt, um den Wohnkomfort weiter zu erhöhen. Eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz bieten komfortable und stressfreie Parkmöglichkeiten direkt am Haus, sodass Sie stets bequem und sicher parken können.

Objektnummer: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in Leverkusen-Lützenkirchen am Rand zum Bergischen Land, einem Stadtteil, der sich durch seine harmonische Verbindung von urbanem Leben und grüner Umgebung auszeichnet. Hier treffen historische Bauten auf zeitgenössische Architektur, und das vielfältige Kultur- und Freizeitangebot verleiht dem Viertel eine besondere Lebendigkeit. Eingebettet in einer ruhigen Wohnstraße, genießt das Objekt eine begehrte Lage, die sich ideal für Familien, Paare und Einzelpersonen eignet, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld legen. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung unterstreicht die Attraktivität des Standorts. Der nächstgelegene Autobahnanschluss ist in ca. 10 Autominuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die A1 und A3 sowie eine direkte Verbindung zu den umliegenden Großstädten wie Köln und Düsseldorf. Die Bushaltestelle Leverkusen Lützenkirchen Mitte befindet sich nur 3 Gehminuten entfernt und die Bahnhöfe Leverkusen Mitte und Leverkusen Opladen sind in ca. 10-15 Autominuten erreichbar, was eine bequeme und schnelle Erreichbarkeit gewährleistet. In umliegender Umgebung befinden sich mehrere Bildungseinrichtungen. Zwei Kindergärten befinden sich fußläufig nur wenige Minuten entfernt. Die Grundschule ist ebenfalls in ca. 250 Metern bequem zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen wie ein Gymnasium befinden sich in einem Umkreis von ca. 1,1 Kilometern. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Betrieben und kulturellen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe. Für die Naherholung stehen Grünflächen und Parks zur Verfügung, die in etwa zehn Minuten fußläufig und mit dem Fahrrad erreicht werden können, und laden zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Diese Kombination aus zentraler Lage, exzellenter Verkehrsanbindung und einem lebenswerten Umfeld macht das Objekt zu einem idealen Wohnort, der den hohen Ansprüchen seiner Bewohner gerecht wird und ihnen eine hohe Lebensqualität bietet.

Objektnummer: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Walter

---

Hauptstraße 53 Köln – Commercial  
E-Mail: [commercial.koeln@von-poll.com](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)