



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-LeWa-55109

**Charmantes Split-Level-Haus in ruhiger Lage von Leverkusen -
Sanierungsfahrplan vorliegend**

Eckdaten

Kaufpreis

449.000,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	126,7 m²
Grundstücksfläche	421,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1966
Letzte Modernisierung	2003
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne, Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	20.08.2034
Energiebedarf	347,1
Energieträger	Erdgas schwer
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	21.08.2024
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Das freistehende Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Leverkusen-Lützenkirchen. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und viel Grün, was eine entspannte und naturnahe Wohnatmosphäre schafft. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und Lidl, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen, darunter die Gemeinschaftsgrundschule Lützenkirchen, sind in wenigen Minuten erreichbar.

Für Erholung und Freizeit steht der Bürgerbusch, ein großes Waldgebiet in der Nähe, zur Verfügung. Sportbegeisterte finden in der Umgebung verschiedene Sportvereine und Freizeitmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Bushaltestelle "Lützenkirchen Mitte" befindet sich in der Nähe, sodass das Leverkusener Stadtzentrum und umliegende Stadtteile gut erreichbar sind. Mit dem Auto sind die Autobahnen A1 und A3 in wenigen Minuten zu erreichen, was kurze Fahrzeiten nach Köln und Düsseldorf ermöglicht. Der Bahnhof Leverkusen Mitte bietet zudem schnelle Zugverbindungen in die umliegenden Städte, was die Lage auch für Pendler attraktiv macht.

Insgesamt bietet das Haus eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung und sämtlichen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in der Nähe.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Das massiv gebaute freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1966 steht in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnsiedlung von Leverkusen-Lützenkirchen.

Ein gepflegter Vorgarten empfängt Sie und bringt Sie ins modern geschnittene Haus. Nachdem Sie den Windfang durchquert haben, finden Sie im Erdgeschoss zu Ihrer Linken die Küche mit angrenzendem Esszimmer und zu Ihrer Rechten das Elternschlafzimmer sowie ein Badezimmer mit separatem WC.

Durch die Split-Level-Bauweise befindet sich das Wohnzimmer ein halbes Stockwerk höher und ist über ein offenes Treppenhaus zu erreichen. Über 3 Meter hohe Decken und ein Blick auf den kleinen Garten erwarten Sie in diesem Wohnbereich. Von hier aus haben Sie auch direkten Zugang zur, teilweise überdachten, Terrasse. Die Terrasse ist nach Norden ausgerichtet und ist somit auch an warmen Sommertagen perfekt zu nutzen.

Im Dachgeschoss des Hauses erwarten Sie neben zwei Kinderzimmern, noch ein Arbeitszimmer sowie ein Bad mit WC und Dusche. Von den allen drei Wohnräumen haben Sie Zugang zum nach Süden ausgerichteten Balkon.

Auch das Untergeschoss ist in zwei Ebenen unterteilt. So befindet sich auf dem Zwischengeschoss der Hauswirtschaftsraum und ein Hobbyraum, der als zu Wohnzwecken ausgebaute Nutzfläche dient, sowie ein weiterer Zugang zum Garten. Im Keller erwartet Sie mit vier Kellerräumen zzgl. Heizungsraum jede Menge Stauraum.

Das Angebot wird komplementiert durch eine Garage, sowie einen vorgelagerten Außenstellplatz.

Ein kleiner Hinweis für alle Karnevalsfreunde: Der Lützenkirchener Karnevalsumzug geht unmittelbar vor Ihrer neuen Haustüre entlang und von Ihrem Balkon, können Sie die Kamelle nun noch besser fangen.

Ausstattung

Dieses Einfamilienhaus bietet eine solide Ausgangsbasis mit einem modernen Grundriss in gefragter Lage. Mit energetischen Sanierungsmaßnahmen können Sie hier Ihr zukunftsicheres Zuhause schaffen.

Bitte fordern Sie das ausführliche Exposé mit Link zum 360°-Rundgang an. Die virtuelle Erstbesichtigung ist Voraussetzung für eine Besichtigung vor Ort.

Hier sind die umfassenden Ausstattungsmerkmale des Hauses:

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

- + **Massiv gebautes Split-Level-Haus**
- + **1 Garage**
- + **1 Außenstellplatz**
- + **Gepflegter Garten**
- + **Ca. 29 m² große Terrasse mit Nordausrichtung (teilweise überdacht)**
- + **Elektrische Markise**
- + **Balkon mit Südausrichtung**
- + **Vollunterkellert**
- + **Gedämmte Fassade und gedämmtes Dach**
- + **Zweifach verglaste Holzfenster**
- + **Rollläden**
- + **Hohe Decke im Wohnbereich (über 3 Meter)**
- + **3 Schlafzimmer**
- + **1 Arbeitszimmer**
- + **2 Badezimmer**
- + **1 separates WC**
- + **Zu Wohnzwecken ausgebaute Nutzfläche im UG**
- + **Vorliegender Sanierungsfahrplan für staatliche Fördermittel**

Überblick zu den Modernisierungen:

- + **Dachsanierung Südseite 1990**
- + **Gasheizung 1995**
- + **Neue Dacheindeckung über dem Wohnzimmer 2003**

Diese Sanierungsmaßnahmen empfiehlt der Energieberater in der folgenden Reihenfolge:

- 1) Außenwände dämmen mit WDVS**
- 2) Fenster und Außentüren austauschen**
- 3) Kellerdecke und Kellerwände dämmen**
- 4) Dach dämmen und neu eindecken**
- 5) Heizung austauschen**

Weitere Informationen zu empfohlenen Sanierungsmaßnahmen inkl. Kosteneinschätzung senden wir Ihnen gerne zu.

Ihr Interesse ist geweckt? Für weitere Informationen zu diesem Angebot stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Rufen Sie uns an unter +49 172 87 99 176.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien

Lea Wasserfuhr

Mobil: 0172- 87 99 176

Büro: 02202 - 95 74 990



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

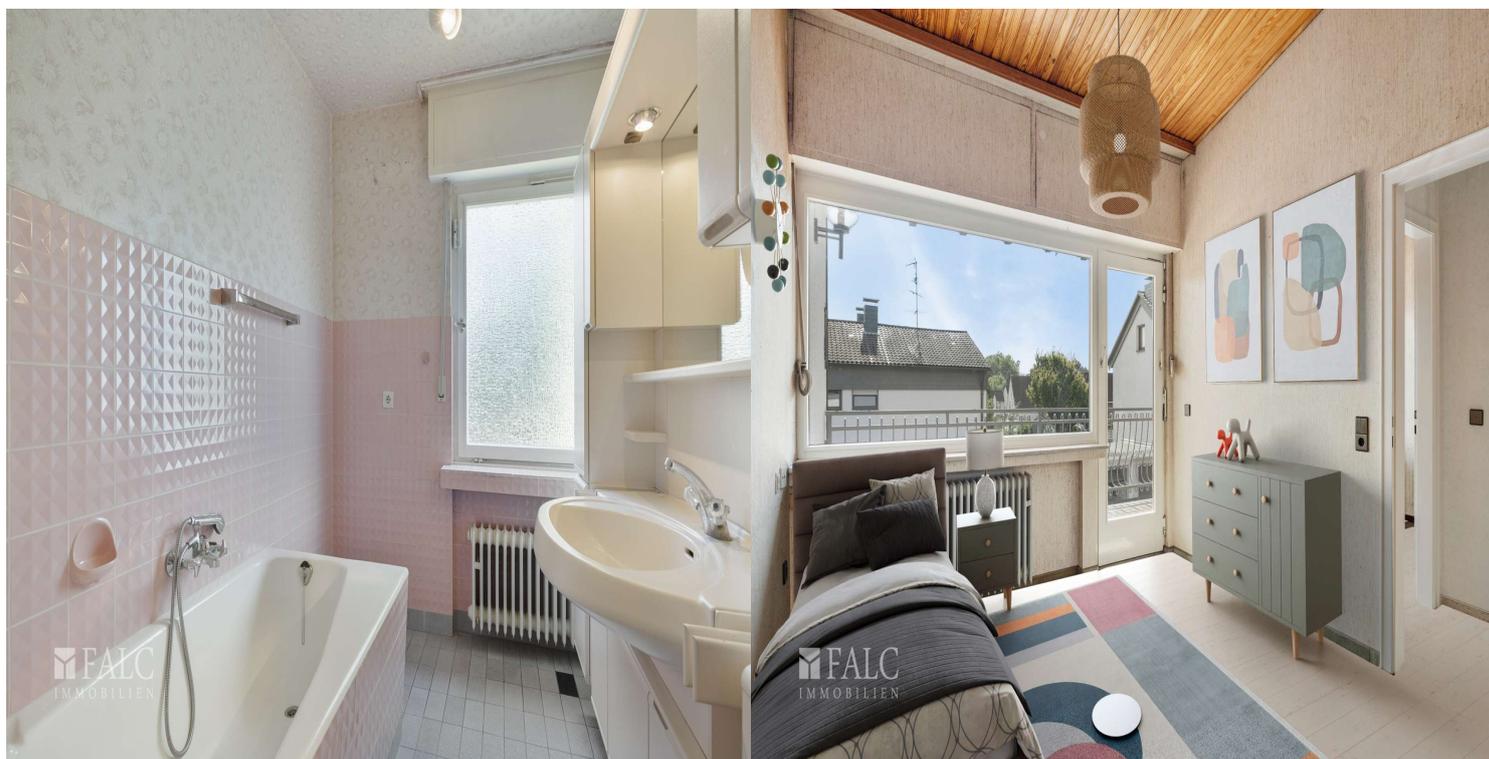
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

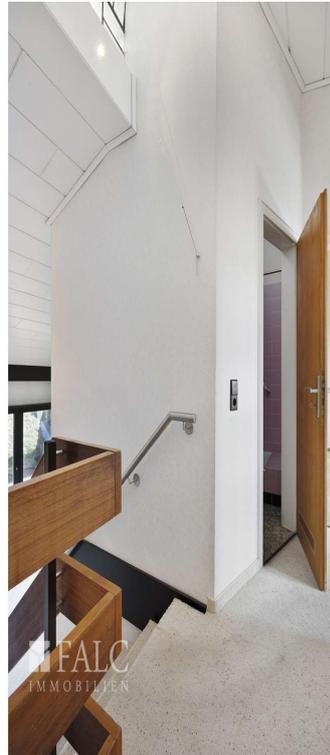
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

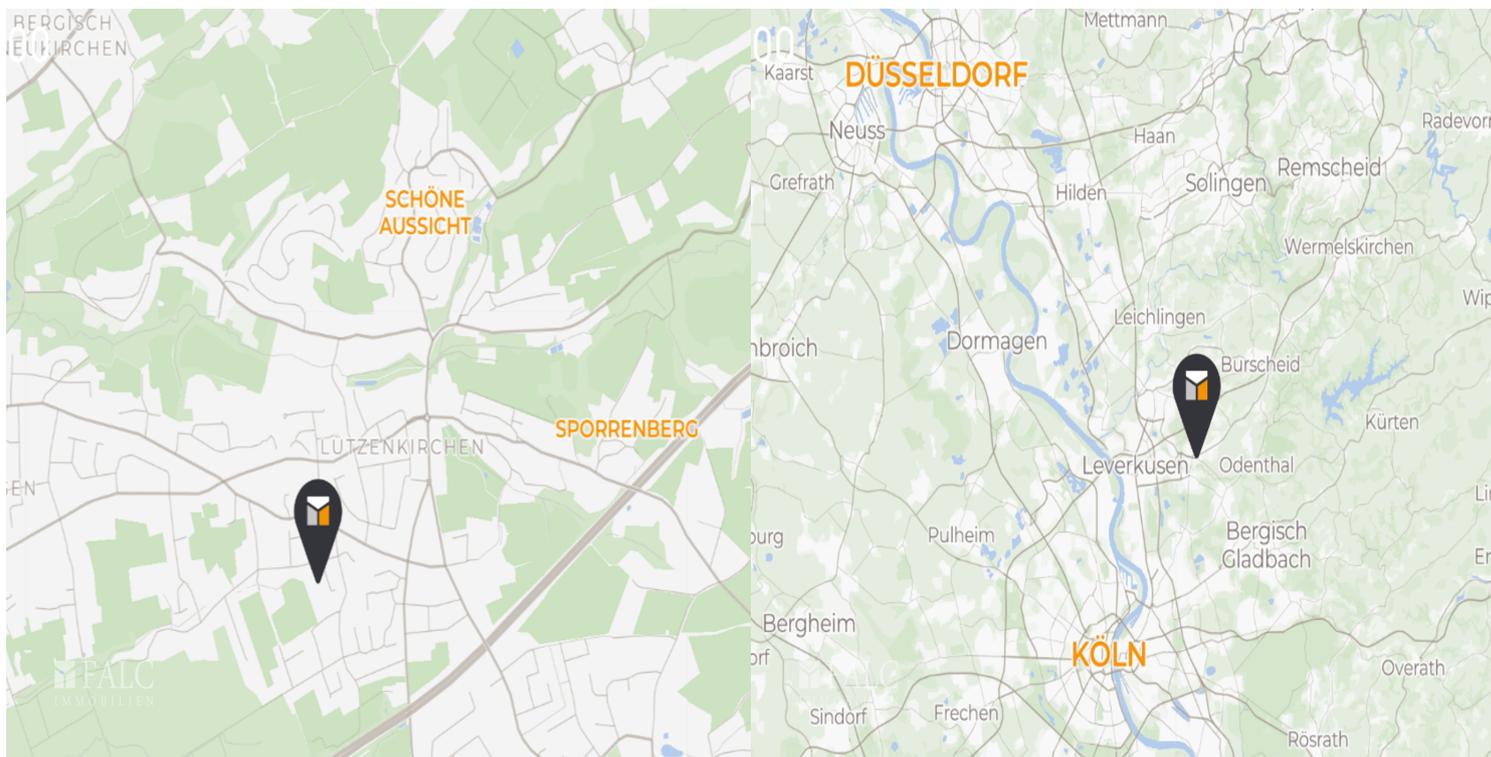
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

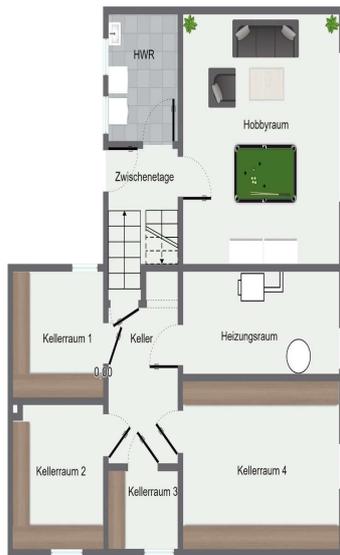
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Untergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)