*Objektnummer FALC-SL-71252*

# *Ihr neues Zuhause in Leverkusen: Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte mit Garten und viel Platz*

## *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Kaufpreis*** | ***750.000,00 €*** |

| | |
|---|---|
| ***Wohnfläche*** | ***200,8 m²*** |
| ***Grundstücksfläche*** | ***339,0 m²*** |
| ***Gesamtfläche*** | ***238,0 m²*** |
| ***Anzahl Zimmer*** | ***5,0*** |
| ***Anzahl Schlafzimmer*** | ***4,0*** |
| ***Anzahl Badezimmer*** | ***2,0*** |
| ***Anzahl Stellplätze*** | ***2,0*** |
| ***Anzahl Balkone*** | ***1,0*** |
| ***Anzahl Terrassen*** | ***2,0*** |
| ***Baujahr*** | ***2005*** |
| ***Zustand*** | ***Neuwertig*** |
| ***Letzte Modernisierung*** | ***2020*** |
| ***Ausstattungskategorie*** | ***Gehoben*** |
| ***Bad*** | ***Dusche, Wanne, Fenster*** |
| ***Küche*** | ***Einbauküche*** |
| ***Bodenart*** | ***Fliesen, Laminat*** |
| ***Befeuerung*** | ***Gas*** |
| ***Klimatisiert*** | |
| ***Stellplatzart*** | ***Außenstellplatz*** |
| ***Gartennutzung*** | |
| ***Unterkellert*** | ***Keller*** |
| ***Abstellraum*** | |
| ***Gäste-WC*** | |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| ***Energieausweistyp*** | ***Verbrauchsausweis*** |
| ***Gültig bis*** | ***24.06.2035*** |
| ***Energiekennwert*** | ***50 kWh/(m²*a)*** |
| ***Energieträger*** | ***Gas*** |
| ***Energieeffizienzklasse*** | ***A*** |
| ***Ausstelldatum*** | ***25.06.2025*** |
| ***Gebäudeart*** | ***Wohngebäude*** |

## *Objektbeschreibung*

## *Lage*

***Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend im südlichen Stadtgebiet von Leverkusen. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft, gepflegte Straßen und eine sehr gute Infrastruktur aus – eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und städtischer Anbindung.***

***Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv: Mehrere Kindergärten sowie eine Gemeinschaftsgrundschule befinden sich in fußläufiger Entfernung, was den Alltag mit Kindern erheblich erleichtert. Auch Spielplätze und Grünflächen sind schnell erreichbar und laden zu Aktivitäten im Freien ein.***

***Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bushaltestellen, die schnelle Verbindungen in das Leverkusener Stadtzentrum sowie in die benachbarten Stadtteile ermöglichen. Die nahe gelegene Autobahnauffahrt sorgt zudem für eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Köln, Düsseldorf oder Solingen. Der Flughafen Köln/Bonn ist in ca. 30 Minuten mit dem Auto erreichbar – ideal für Berufspendler:innen und Vielreisende.***

***Auch die Versorgung im Alltag ist bestens abgedeckt: Ein Supermarkt, eine Bäckerei mit frischen Backwaren sowie Apotheken und Arztpraxen sind bequem erreichbar. Für größere Einkäufe stehen verschiedene Einkaufszentren in kurzer Distanz zur Verfügung.***

***Für die Freizeitgestaltung bietet die Umgebung ebenfalls viele Möglichkeiten: Ob Spaziergänge im Grünen, sportliche Aktivitäten im nahegelegenen Sportverein, oder kulinarische Erlebnisse in einer Auswahl an Restaurants – hier lässt es sich entspannt und vielfältig leben.***

***Insgesamt bietet diese Lage eine harmonische Mischung aus Ruhe, Nahversorgung und Mobilität – ein idealer Lebensmittelpunkt für Familien, Berufstätige und alle, die Wert auf eine gute Anbindung und ein angenehmes Wohnumfeld legen.***

## *Objektbeschreibung*

***Diese moderne Doppelhaushälfte in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Leverkusen bietet großzügiges Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und viel Platz für das tägliche Familienleben. Mit einer Wohnfläche von ca. 200 m² sowie zusätzlich ca. 38 m² Nutzfläche im voll unterkellerten Bereich; eignet sich das Haus ideal für Familien, die Wert auf Komfort, Flexibilität und ein gepflegtes Umfeld legen.***

***Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem hellen Eingangsbereich, einem praktischen Gäste-WC sowie einem Abstellraum. Herzstück der Etage ist der offene Wohn-Essbereich, der durch große Fensterflächen lichtdurchflutet ist und über zwei separate Zugänge zu den Außenbereichen verfügt – einmal zur seitlichen Terrasse und einmal zur Hauptterrasse mit Glasüberdachung und direktem Gartenanschluss. Die Küche ist separat angeordnet und funktional ausgestattet.***

***Über eine gepflegte Treppe mit Buchenholzstufen gelangen Sie ins Obergeschoss, das den privaten Rückzugsbereich der Familie bildet. Dort befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein großzügiger Flur sowie das Familienbad mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche und Tageslicht – ideal für Familienalltag und entspannte Wellnessmomente.***

***Ein echtes Highlight ist das Dachgeschoss: Der offen gestaltete Raum mit ca. 37 m² Wohnfläche bietet sich perfekt als Elternbereich, Studio oder Gästezimmer an. Hier lässt sich Wohnen und Arbeiten auf stilvolle Weise verbinden.***

***Das voll unterkellerte Untergeschoss bietet nochmals wertvolle Wohn- und Nutzfläche: Neben einem großen Kellerraum und dem Heizungsraum steht ein weiteres Schlafzimmer mit Ankleidebereich zur Verfügung – ergänzt durch ein modernes Badezimmer mit Dusche. Damit eignet sich das Kellergeschoss auch hervorragend als Einliegerbereich oder Rückzugsort für heranwachsende Kinder oder Gäste.***

***Der liebevoll angelegte Garten mit Feuerstelle lädt zu gemütlichen Abenden im Freien ein. Ein zusätzlicher Zugang führt vom Außenstellplatz aus direkt durch die seitliche Terrasse in den Garten – praktisch und charmant zugleich. Auf dem Außenstellplatz befindet sich ein funktionaler Fahrradcontainer, der eine sichere und wettergeschützte Unterbringung für Fahrräder ermöglicht.***

***Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand, funktionaler Ausstattung und einem zeitgemäßen Gesamtambiente. Die Ausstattung überzeugt durch ihre Hochwertigkeit und Funktionalität: moderne Elektroinstallation inkl. zahlreicher Steckdosen, Telefon- und TV-Anschlüsse, Kunststofffenster mit Rollläden (EG und 1. Etage elektrisch), Fußbodenheizung in Erd- und Obergeschoss und zentrale Gasheizung mit Warmwasserspeicher.***

## *Ausstattung*

***AUSSTATTUNG***
***- Doppelhaushälfte in Massivbauweise (Baujahr 2005)***
***- Energiesparende Dämmung der Außenwände***
***- Voll unterkellert***
***- Buchenholztreppen mit offenen Harfentritten***
***- Zentralheizung mit moderner Gastherme***
***- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss und Obergeschoss***
***- Heizkörper im Untergeschoss***
***- Dreifach verglaste Kunststofffenster***
***- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss und Obergeschoss***
***- Innentüren in Weißlack mit Holzumrahmung***
***- Bodenbeläge: Fliesen oder Laminat***
***- Badezimmer mit Wand- und Bodenfliesen, Doppelwaschbecken, Dusche & Badewanne***
***- Klimaanlage im DG***
***- LED-Beleuchtung in allen Räumen***
***- Glasfaseranschluss für schnelles Internet***
***- Moderne Elektroinstallation mit zahlreichen Steckdosen, TV-, Telefon- und Außenanschlüssen***
***- Einbauküche***
***- Sicherheitsbeschläge an Türen und Fenstern***
***- Zwei Außenstellplätze mit Fahrradcontainer und direktem Zugang zu der seitlichen Terrasse***

## *Sonstiges*

***Wir sind stolz, durch unser Engagement in den führenden Internetportalen überdurchschnittlich gute Bewertungen erzielt zu haben. Die Fachzeitschrift "Focus-Spezial" hat unser Unternehmen seit 2013 durchgehend als eines der besten Immobilienunternehmen in Deutschland ausgezeichnet.***

***Als FALC Exklusivpartner bieten wir unseren Kunden noch mehr Vorteile. Wir sind jetzt Teil eines Immobiliennetzwerkes mit mehr als 150 Partnern an über 100 Standorten in Deutschland und Europa. So können wir Ihnen über 1.000 Immobilien anbieten, national wie international. In unserer Datenbank warten weit über 50.000 Interessenten auf Ihre Immobilie.***

***Gerne verkaufen wir mit Kompetenz und Leidenschaft auch Ihre Immobilie. Schenken Sie uns Ihr Vertrauen! Sie erreichen uns unter***

***FALC Immobilien Solingen - Wuppertal***
***Sabine Littera***
***Tel : 0212 88 13 47 99***
***Mobil: +49 162 4310 605***
***Mail: sabine.littera@falcimmo.de***

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

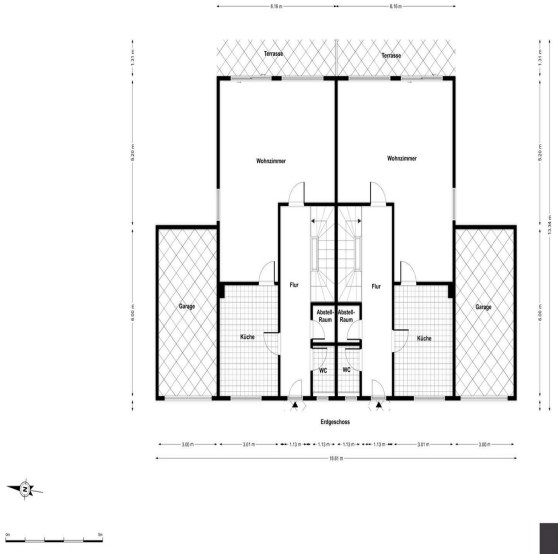
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

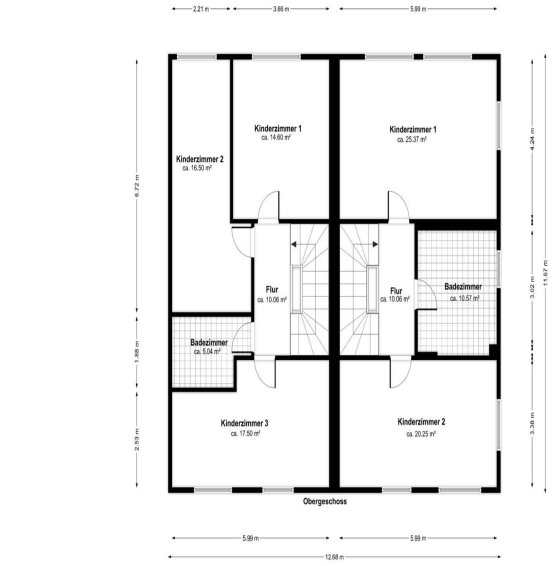
**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

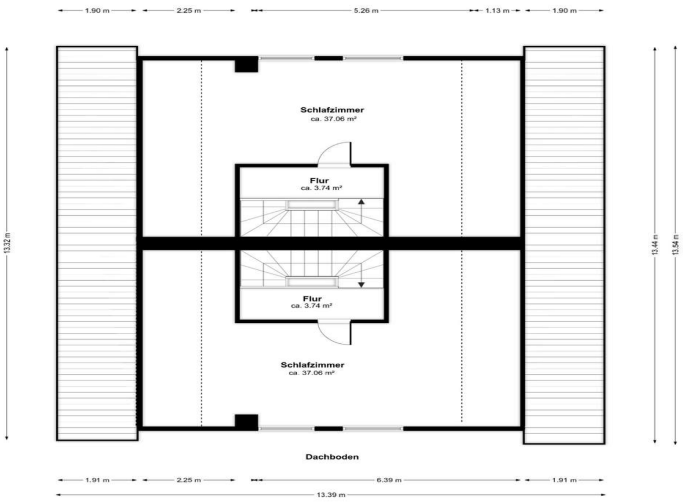
**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

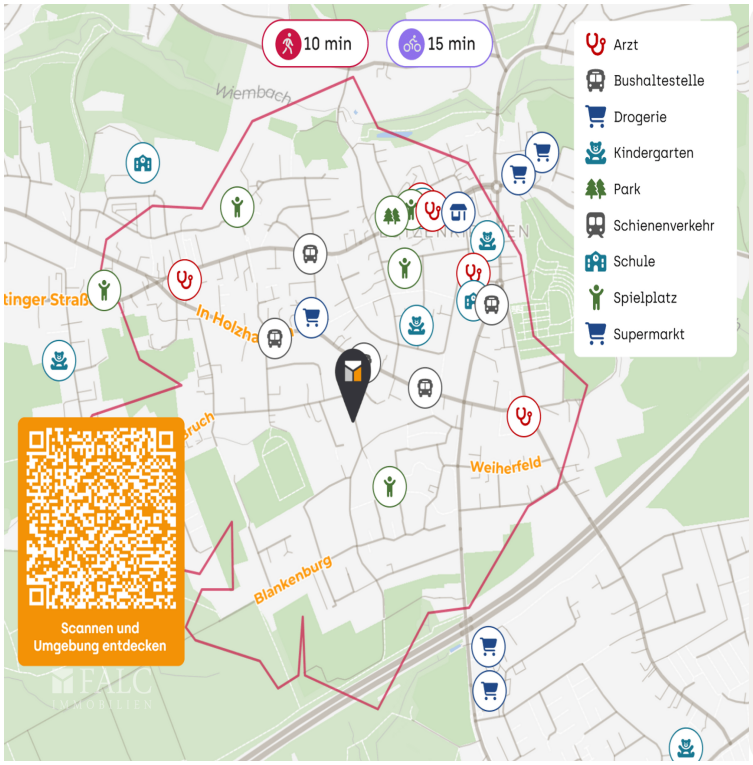
**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net




**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net


Kinderzimmer 1
ca. 14.60 m²
Kinderzimmer 1
ca. 25.37 m²
Kinderzimmer 2
ca. 16.50 m²
Flur
ca. 10.06 m²
Flur
ca. 10.06 m²
Badezimmer
ca. 5.04 m²
Badezimmer
ca. 10.57 m²
Kinderzimmer 3
ca. 17.50 m²
Kinderzimmer 2
ca. 20.25 m²
Obergeschoss


Schlafzimmer
ca. 37.06 m²
Flur
ca. 3.74 m²
Flur
ca. 3.74 m²
Schlafzimmer
ca. 37.06 m²
Dachboden


10 min
15 min
Arzt
Bushaltestelle
Drogerie
Kindergarten
Park
Schienenverkehr
Schule
Spielplatz
Supermarkt
Weiherfeld
Blankenburg
Scannen und
Umgebung entdecken

FALC
IMMOBILIEN
Zum Exposé
FALC
FINANCE
Finanzierung berechnen