

Offene Besichtigung in Lev.-Waldsiedlung am Donnerstag, den 23.03.2017 von 17:00 - 18:30 Uhr



Preise & Kosten

Kaufpreis	315.000 €
Garagen	1

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	82 m²
Nutzfläche	70 m²
Grundstücksfläche	264 m²
Zimmer	3
Baujahr	1953
Zustand des Objektes	Modernisiert
Verfügbar ab	kurzfristig nach Kau

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2026-02-14
Energieverbrauchskennwert	298kWh/m²a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	15.02.2016

Heizenergieverbrauchskennewert kWh/(·a)

298

Objektbeschreibung

Besichtigen Sie mit uns die liebevoll ausgestattete und moderne Doppelhaushälfte am Donnerstag, den 23.03.2017 zwischen 17:00 und 18:30 Uhr.

Anschrift: Humperdinckstr. 22 in 51375 Leverkusen-Waldsiedlung. Wir freuen uns über Ihren Besuch !

Modernisierte pflegeleichte Doppelhaushälfte als Alternative zu einer Eigentumswohnung !

Der Wunsch ist da, Sie suchen für sich ein gemütliches, gepflegtes und von der Wohnfläche nicht so großes Einfamilienhaus mit einem pflegeleichten Grundstück. Im derzeitigen Markt ist dieser Wunsch leider immer schwieriger zu realisieren, denn das Angebot ist sehr gering. Vielleicht hat Ihre Suche jetzt ein Ende.

Diese Immobilie eignet sich ideal für ein Paar mit einem Kind. Auch als Altersruhesitz ist diese Immobilie aufgrund der pflegeleichten Wohnfläche und der überschaubaren Gartenarbeit eine echte Alternative zu einer Eigentumswohnung.

Das Haus wurde ca. 1953 in massiver Bauweise mit Unterkellerung errichtet und in vielen Gewerken bereits modernisiert.

Die Aufteilung des Hauses zeigt sich wie folgt:

Es erwartet Sie eine großzügige und geschmackvolle Diele mit einer sehr schönen geschwungenen Holzterrasse. Diese besondere Treppe wurde im Dezember 2016 neu aufgearbeitet und lackiert. Der ca. 26 m² große Wohnraum bietet ausreichend Stellfläche für Ihre Möbel. Direkt vom Wohnzimmer gelangen Sie zu der großzügigen Terrasse. Diese bietet ausreichend Gelegenheit zum Sonnenbaden sowie Platz für schöne Terrassenmöbel. Das Gäste-WC neben dem Eingangsbereich ist modern ausgestattet und wurde im Dezember 2016 eingebaut. Eine großzügige Küche rundet das Wohnflächenangebot im Erdgeschoss ab.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafräume sowie ein modernes Duschbad. Dieses Bad wurde im Dezember 2016 in einer aufwändigen Ausführung komplett neu gestaltet.

In der Dachschräge im Schlafzimmer wurde ein praktischer Kleiderschrank eingebaut. Darüber hinaus verfügt dieser Raum über einen kleinen giebelseitigen Balkon.

Im Keller befinden sich neben einem klassischen Kellerraum eine Waschküche sowie ein direkter Zugang zur Garage.

Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Anliegerstraße in der Waldsiedlung, einer der gefragtesten Wohngebiete in der Stadt. Der Wald grenzt unmittelbar im Osten und Süden an diesen schönen Ortsteil. Zudem dominieren Einfamilienhäuser und große Gärten das Gesamtbild.

Einkaufsmöglichkeiten, ein Kreditinstitut und eine Postannahme liegen zentral bzw. gut erreichbar. Mit den vielen Bushaltestellen und der Straßenbahn bietet sich eine gute Direktanbindung nach Köln und in die Leverkusener City. In der Waldsiedlung und im angrenzenden Ortsteil Schlebusch, mit attraktiver Fußgängerzone, sind zudem Kindergärten, Grund- sowie weiterführende Schulen und Ärzte vieler Fachrichtungen zu finden. Für die aktive Freizeitgestaltung bietet der nahe Wald und die Dhünnaue mit jeweils gutem Wegenetz eine Fülle an Freizeitaktivitäten. Kurzum - die perfekte Synergie zwischen naturnahem Wohnkomfort, hausnaher Versorgung und bester Verkehrsanbindung.

Ausstattung

Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand. Sie wurde Ende 2016 / Anfang 2017 umfangreich und hochwertig modernisiert.

Die Ausstattung der Immobilie zeigt sich wie folgt:

Fenster:

Im Haus sind überwiegend isolierverglaste Kunststofffenster vorhanden. Das giebelseitige Fenster zum Balkon im 1. Obergeschoss ist noch einfachverglast. Die Hauseingangstür ist von innen eine weiße Holztür mit farbiger Bleiverglasung im Stil der 50-er Jahre.

Böden:

Das Haus ist überwiegend mit hochwertigem Laminat sowie Fliesen ausgestattet. Die Oberböden wurden Ende

2016 neu verlegt.

Sanitärausstattung:

Das moderne Duschbad im Dachgeschoss wurde im Dezember 2016 komplett saniert. Das Gäste-WC im Erdgeschoss entstand ebenfalls im Dezember 2016. Beide Räume verfügen über moderne sanitäre Ausstattung und sind hell gefliest.

Heizung:

Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung wurde komplett erneuert. Die Anlage wurde im Januar 2017 im Haus installiert.

Erneuerungen in Ende 2016 / Januar 2017:

- Heizungsanlage inkl. Warmwasserspeicher
- Stromversorgung inkl. neuem Sicherungskasten
- Wasserleitungen (Zu- und Abwasser)
- Gäste-WC inkl. aller Leitungen
- Hauptbad inkl. aller Leitungen
- Bodenbeläge
- Heizkörper teilweise erneuert
- Neulackierung der Treppe

Sonstiges:

- stilvoll geschwungene Holztreppe
- zum Teil bleiverglaste Türelemente im 50-er Jahre Stil
- elektrische Markise älteren Datums
- Holz-Schlagläden in der Küche und Schlafzimmer
- besonders viel Stauraum im Kellerbereich

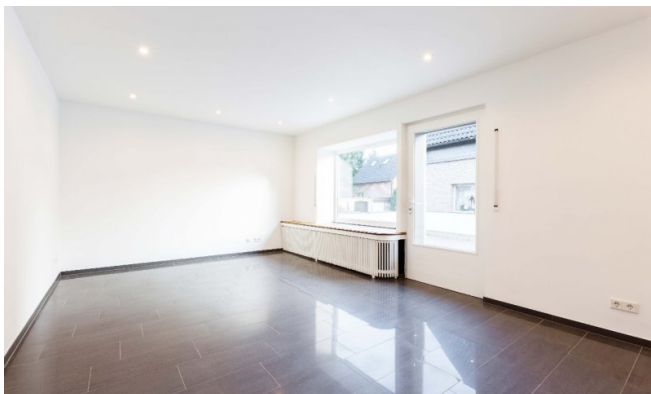
Sonstiges

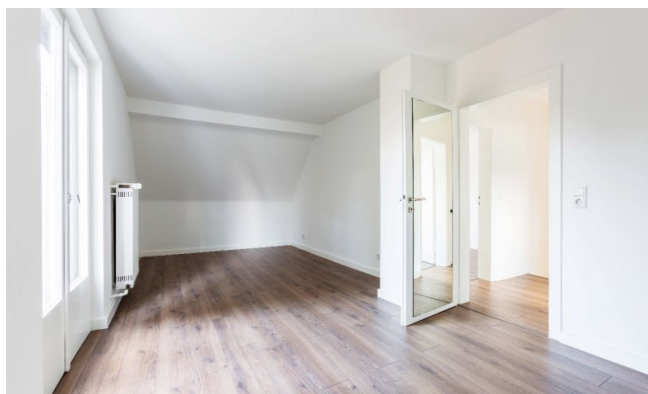
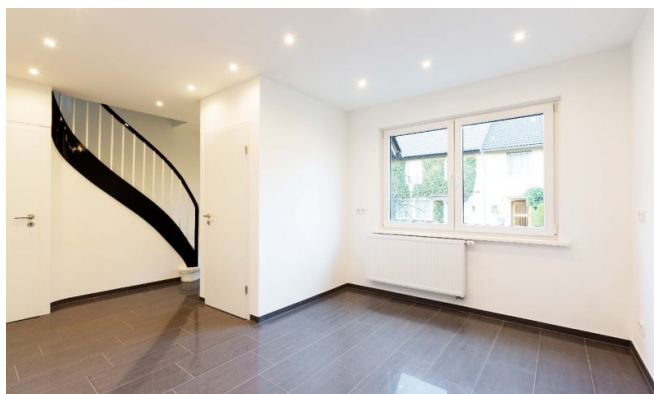
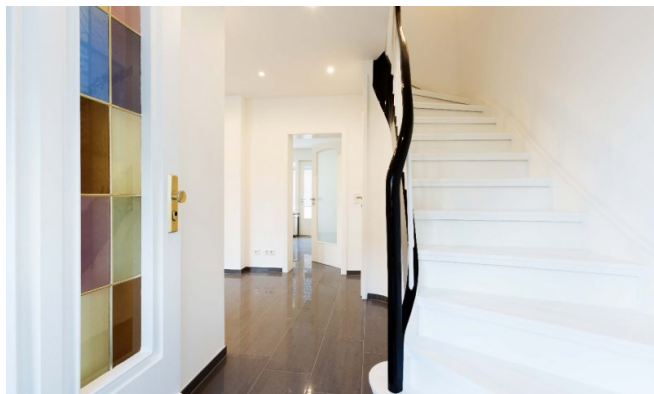
Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Gas, Strom, Wasser und Telefon sind vorhanden. Die entsprechende Erschließungsbeitragsbescheinigung ist bereits von uns angefordert worden.

Für diese Immobilie ist zwar ein Energieausweis vorhanden, der jedoch auf den Verbrauchswerten der „alten“ Heizungsanlage, die aus dem Baujahr 1985 stammte, basiert. Der Energieverbrauchskennwert betrug 298,1 kWh/(m²a) Energieklasse H. Dieser Ausweis ist bis zum 14.02.2026 gültig.

Damit entspricht der angegebene Wert nicht den tatsächlichen Gegebenheiten im Objekt.

Im Januar 2017 wurde eine neue und moderne Heizungsanlage mit zentraler Warmwasseraufbereitung eingebaut. Hierzu liegen noch keine Verbrauchswerte vor.







Grundriss Erdgeschoss (Grundriss)



Grundriss Dachgeschoss (Grundriss)



Grundriss Kellergeschoss (Grundriss)