

Exposé

Einfamilienhaus in Leichlingen

Familienhaus an schönem Waldgrundstück und sehr guter Verkehrsanbindung



Objekt-Nr. OM-296103

Einfamilienhaus

Verkauf: **449.000 €**

42799 Leichlingen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	578,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	88,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	200,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das am westlichen Stadtrand von Leichlingen liegende, freistehende Einfamilienhaus, Okal Typ 103, grenzt an ein naturbelassenes Waldgrundstück an der westlichen Terrassenseite und ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden, etwa in der Mitte zwischen Düsseldorf und Köln.

Das voll unterkellerte, verklinkerte Haus, mit einer geräumigen Doppelgarage, bietet viel Potenzial für Garten- und Naturliebhaber.

Der auf einer Ebene liegende Wohnraum mit unverbaubarem Blick auf den angrenzenden Wald, lässt jeden Feierabend in eine Urlaubsstimmung tauchen.

Im gepflegten Hauses bietet der Wohn-Essbereich genügend Platz für einen großen Esstisch und aus dem Wohnzimmer gelangt man auf die Terrasse mit Blick auf den Baumbestand.

Ein Schlafraum, Kinderzimmer, Küche, ein renoviertes Bad und Gäste-WC vervollständigen die obere Ebene.

Zum Haus gehört eine Verklinkerung aus dem Jahr 2005, ein 2018 renoviertes Bad und eine 2016 installierte Brötje Brennwertheizung.

Im wohnraumnahen Kellergeschoss befinden sich 2 weitere schöne Schlafräume, ein Vollbad inklusive Bidet, sowie reichlich Stauraum für alle hauswirtschaftlichen Utensilien. Die Räume des Kellergeschosses werden nicht zur Wohnfläche gezählt.

Durch die Hanglage sind in 2 Räumen des Kellers je 2 große Fenster verbaut, die einen entsprechenden Lichteinfall sicherstellen.

Die äußerst großzügige Doppelgarage, ohne Stützpfeiler, bietet Platz für 2 Fahrzeuge. Vor der Garage und der gepflasterten Einfahrt ist Parkraum für weitere Fahrzeuge vorhanden.

Ausstattung

Die Standardausstattung mit gepflegtem Parkett-Boden in allen Wohn- und Schlafräumen der Wohnebene, vermitteln eine warme Atmosphäre. Verschließbare Fenstergriffe, Rollläden an allen Fenstern, zur Terrassentür elektrisch, sind vorhanden.

Eine breite Treppe führt direkt vom Windfang in den ausbaufähigen Dachboden.

Entsprechende Nachweise der erfolgten Renovierung des Badezimmers, Belege der Heizungsanlage etc. sind vorhanden. Die Küche befindet sich weitgehend im Originalzustand.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das an die Terrasse angrenzende Grundstück ist als Gartenland ausgewiesen und erstreckt sich in ein bewaldetes Landschaftsschutzgebiet.

Das Haus wird unmöbliert übergeben. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht, maßgeblich sind nur die Angaben im notariellen Kaufvertrag.

Alle Angaben sind ohne Gewähr.

Lage

Die äußerst verkehrsgünstige Lage zu den Autobahnen A3, A46, A542 und auch der A1 in Kombination mit den nur etwa 5 Autominuten entfernten infrastrukturellen Vorteilen der Blütenstadt, ermöglicht die Verwirklichung eines Lebens im Grünen, bei gleichzeitiger Inanspruchnahme der Vorteile des Lebens im Köln - Düsseldorfer Raum. Ein nur 2 Gehminuten entfernter Supermarkt deckt zudem bereits umfänglich den Bedarf des täglichen

Lebens. Auch das bergische Land ist schnell erreicht. Auch Kindergärten, Schulen und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs bietet das an der Wupper gelegene Städtchen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	151,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Frontseite

Exposé - Galerie



Rückseite des Hauses



Rückseite des Hauses

Exposé - Galerie



Waldblick aus Wohnzimmer



Terrassenblick aus Wohnzimmer



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Diele



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Treppenaufgang Dachgeschoss



Gäste WC



Wohnen Blick ins Gartenland

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich Durchgang Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnen Durchgang Essbereich



Blick in den Essbereich



Blick ins Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Blick in Diele



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Blick ins Bad aus Diele



Bad 2018 renoviert

Exposé - Galerie



Bad



Dusche_Bad

Exposé - Galerie



Bad mit Handtuchheizung



gemütliche Küche

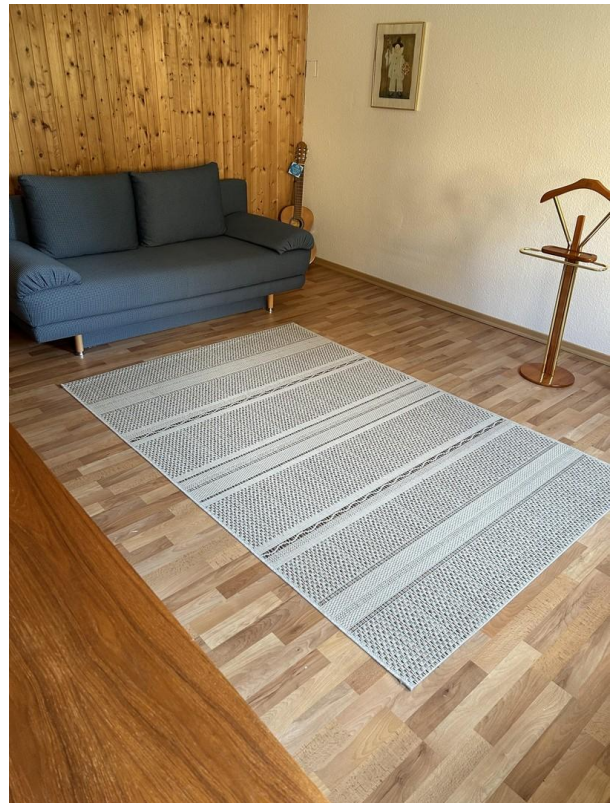
Exposé - Galerie



Sonnenblick am Vormittag



Souterrain_Raum 1



Souterrain_Raum 1

Exposé - Galerie



Soutterain_Raum 1



Schlafen_Kellerraum

Exposé - Galerie



Bad im Souterrain



Bad im Souterrain

Exposé - Galerie



Bad im Souterrain

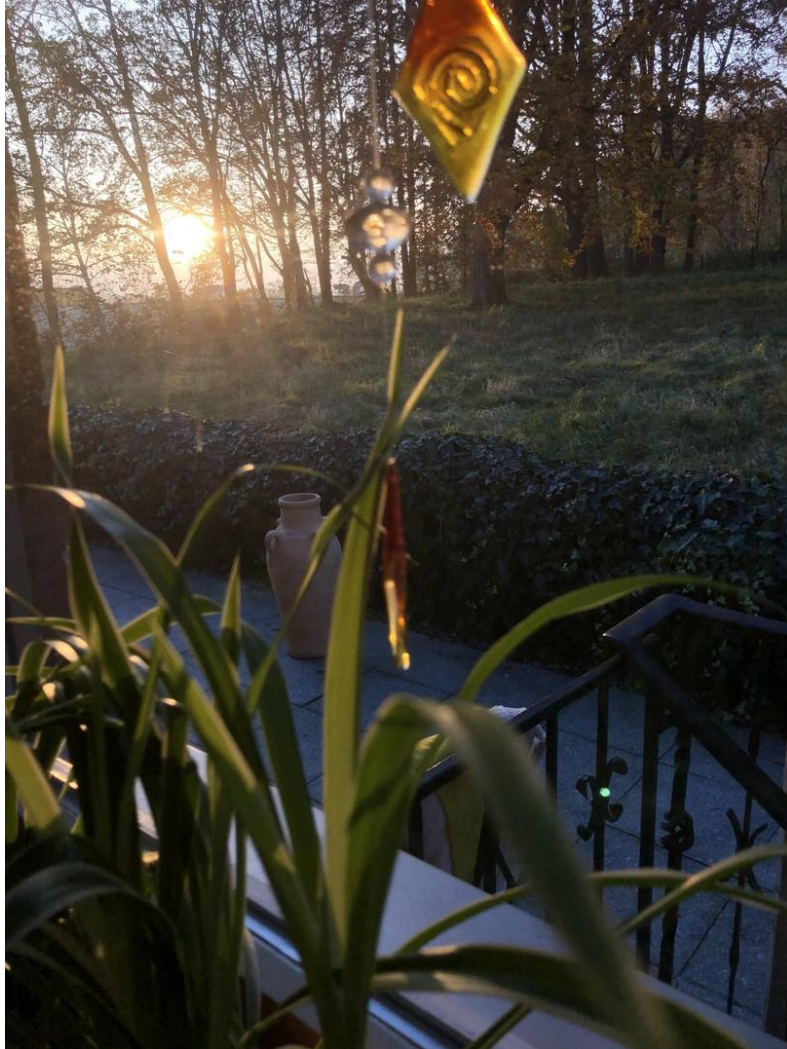


Brennwertheizung



Nachmittagssonne

Exposé - Galerie



Abendblick Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse

