

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Leverkusen

**Mehrgenerationenhaus Ruhiglage Leverkusen-  
Lützenkirchen Verkehrswert 826.000,00€**



Objekt-Nr. OM-310698

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **679.000 €**

Ansprechpartner:  
Sigrid T.

51381 Leverkusen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	850,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mehrgenerationenhaus ruhig gelegen und doch zentral "Viel Platz für Familien"

VB 679.000,00€ + 20.000,00€ Garage/Stellplatz/EBK

Laufend wurde das Objekt erneuert, ergänzt und modernisiert (z.B. in 2019 vollständige Erneuerung der Gasheizung-Energieausweis von 2021)

Hauptwohnung 175 qm Wfl. inkl. 2 großzügige Terrassen

(Länge zwischen 8,65 m und 10,78 m)

Großzügige Raumaufteilung, praktischer Grundriss, 2 Luxusbäder, Gäste WC, Fliesen, Fußbodenheizung, Kamin, Garage/ Stellplatz, Kellerräume gefliest für Fahrräder und Kindergarten verbunden durch Wendeltreppe + seperatem Eingang von aussen

Gartengeschoßwohnung 55 qm Wfl. erweiterbar innen um ca. 12 qm Wfl.

mit Blick in die "Einzigartige Grünoase mitten im Stadtdschungel"

ideal geeignet zur "gelegentlichen" Betreuung ihrer Kinder z.B durch Oma/Opa

Terrasse zum Garten könnte zur Erstellung eines großzügigen Wintergartens dienen

Holzblockhaus für Gerätschaften

Garage und Stellplatz, großzügiges Grundstück mit 850 qm

Aktuell hat das Objekt einen mittleren Verkehrswert von 826.000,-€.

Bezogen auf die beiden Einheiten setzt sich dieser wie folgt zusammen:

Hauptwohnung mit 175 qm/Wfl. = 590.000,00€

Einliegerwohnung mit 55 qm/Wfl. = 236.000,00€

Nutzfläche mit 50 qm

Gerne unterstützen wir bei Finanzierungsfragen.

Bewerbungen inkl. Selbstauskunft bitte mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer per Mail einreichen.

## Ausstattung

Erneuerung der Gasheizung in 2019 - Energiebedarfsausweis aus 2021

(Gaszentralheizung als Fußbodenheizung einschließlich Warmwasseraufbereitung)

Einbauküche mit einer Arbeitsplatte aus Naturstein und namhaften Elektrogeräten

Naturholztüren mit Naturholzzargen

Kaminzimmer, Vintage Luxusbäder alle mit Fenster im z.B Masterbad mit großer Eckbadewanne und Bidet

Highspeed-Internet zum Top-Preis z.B. bei 1&1 verfügbar!

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Eine Stadt voll Leben und Geschichte

Leverkusen wurde 1930 gegründet und ist doch viel älter. Neun der heutigen 13 Stadtteile wurden schon im 12. und 13. Jahrhundert erwähnt. Die zentrale Lage an den Flüssen Rhein, Dhünn und Wupper macht das Stadtgebiet seit jeher interessant für Handel und Industrie. Ein Vorteil, der bis heute Bestand hat.

Unternehmer als Namensgeber

Leverkus - Leverkusen: Den Namen der Stadt gab die Fabriksiedlung am Rhein, die Dr. Carl Leverkus ab 1860 um seine Ultramarinfabrik herum gegründet hatte. 1804 in Wermelskirchen geboren, gründete der Apotheker dort die erste Fabrik zur Herstellung des Ultramarinblaus. 1860/61 verlegte er sie nach Wiesdorf. Diese Siedlung war vor allem seit der Ansiedlung der "Farbenfabriken vorm. Friedr. Bayer & Co. AG" ab 1891 weltbekannt geworden.

Leverkusens Museen und das Stadtarchiv sind kulturelles Gesicht und Gedächtnis der Stadt zugleich. Kolonie-Museum, Industriemuseum Sensenhammer, Museum Morsbroich (Im Museum Morsbroich werden regelmäßig Werke der zeitgenössischen Kunst ausgestellt. Außerdem gehören der umliegende (Skulpturen-) Park und die Kunstvermittlung zur Schloss-Anlage.), Villa Römer - Haus der Stadtgeschichte, Stadtarchiv und das NaturGut Ophoven

Das vielfach ausgezeichnete NaturGut ist eines der größten Umweltbildungszentren Deutschlands. Die Stadt Leverkusen als Träger und der Förderverein betreiben es.

## Lage

Ruhige Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung

Nur in wenigen Gehminuten sind die Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichbar. (Bäcker, Apotheke, Ärzte)

Einrichtungen

Katholischer Kindergarten Sankt-Maurinus

Katholischer Kindergarten St. Anna

Evangelische Kindertagesstätte Arche Noah

Städtischer Kindergarten

Gemeinschaftsgrundschule Im Kirchfeld Lützenkirchen

Werner-Heisenberg-Gymnasium

Jugend- und Bürgerhaus Schöne Aussicht

Freiwillige Feuerwehr Leverkusen – Löschzug 22 – Lützenkirchen (Ausrückebereich Lützenkirchen, Quettingen und Neue Bahnstadt Opladen) und Jugendfeuerwehr Gruppe 3

Schützenklausen Lützenkirchen im Pfarrheim St. Maurinus

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	147,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Kaminzimmer

# Exposé - Galerie



Luxuseinbauküche



Badezimmer Bidet Eckwanne

# Exposé - Galerie



Badezimmer Blauton



Badezimmer Blauton 2

# Exposé - Galerie



Gartenhaus mit Garage



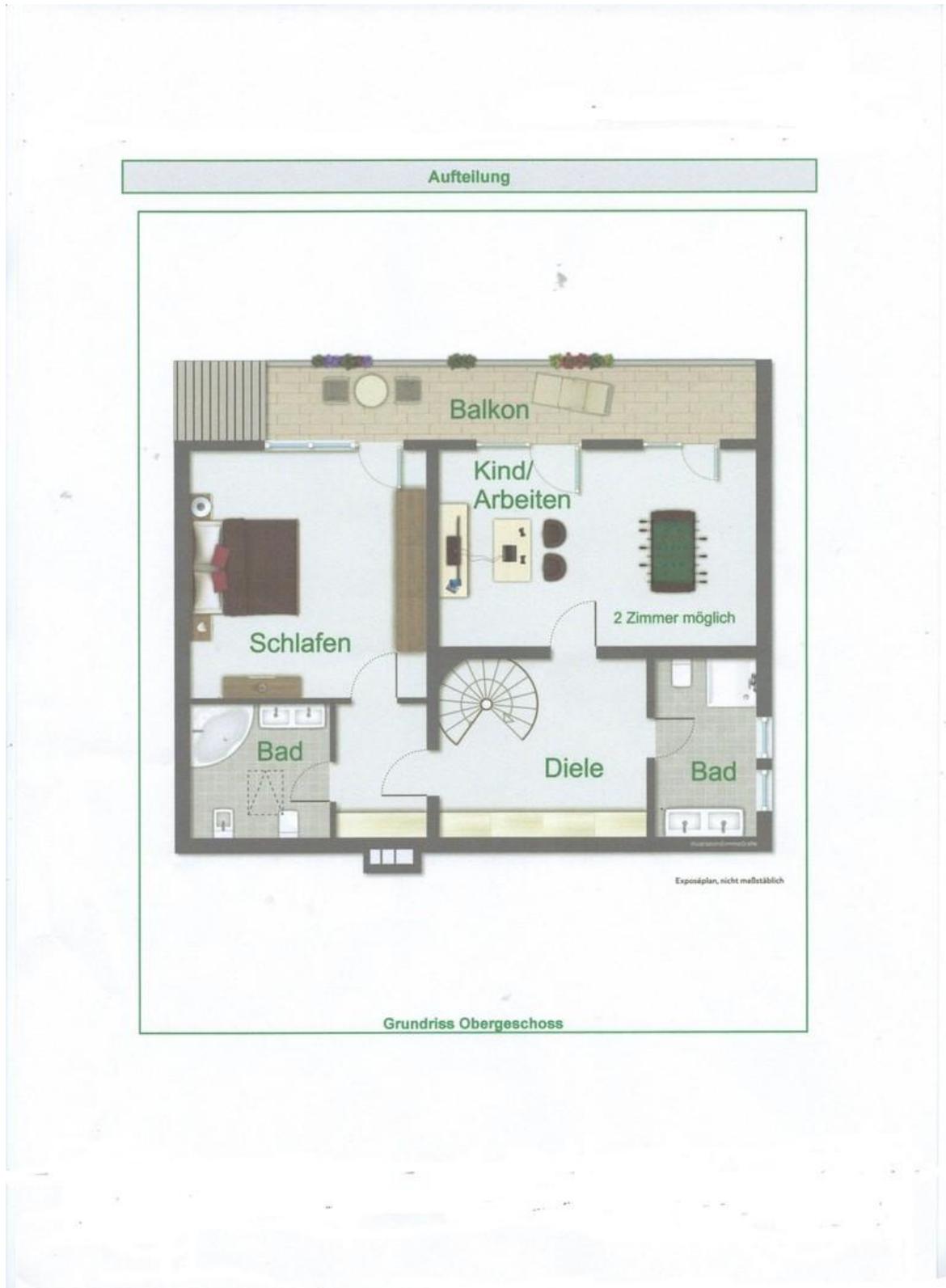
Objektansicht mit Gartenanteil

# Exposé - Grundrisse



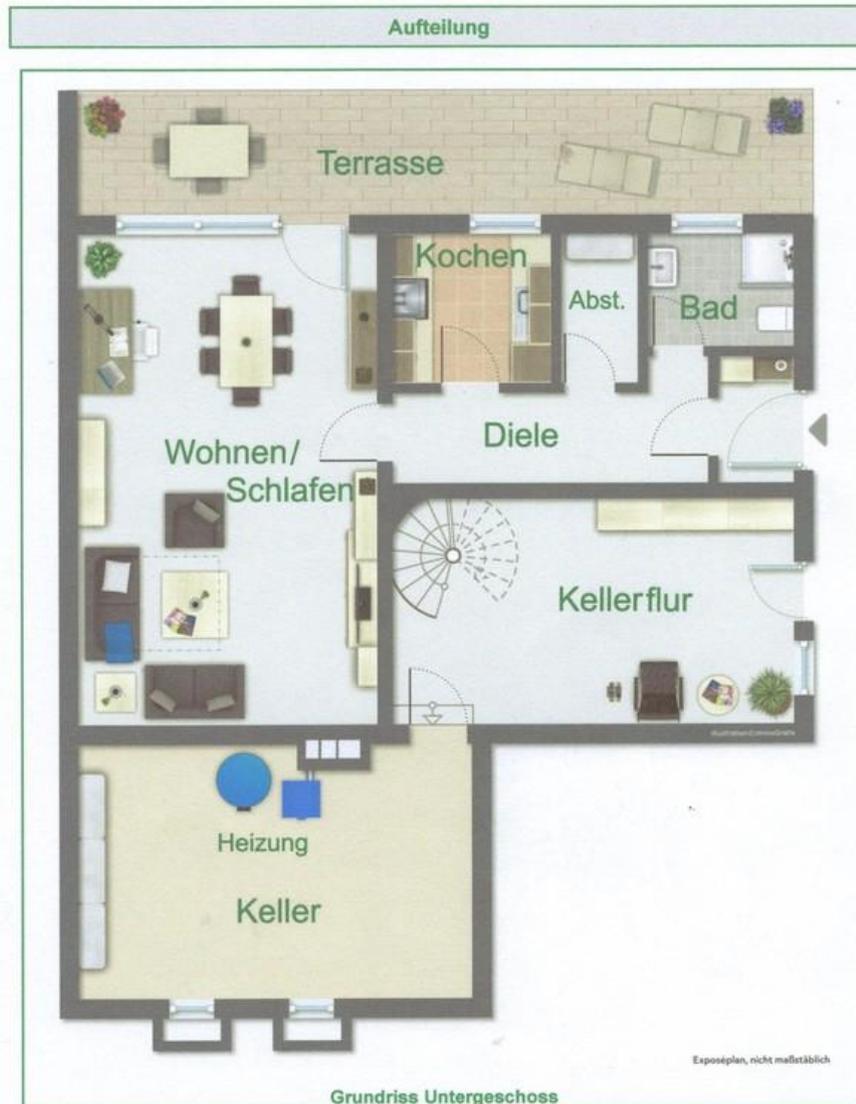
Ergeschoß mit Kaminzimmer

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoß mit 2 Luxusbädern

# Exposé - Grundrisse



Die abgebildeten Zeichnungen erheben keinen Anspruch auf Maßstabtreue, Ausstattung und Richtigkeit. Sie dienen lediglich dem Überblick über die ungefähre Größe und Lage der Räume. Entscheidend sind allein die tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten. Bei den eventuell eingezeichneten Möbeln und Ausstattungsgegenständen (z. B. Waschmaschine, Trockner o. ä.) handelt es sich um Einrichtungs- und Gestaltungsvorschläge, die nicht mit den vor Ort vorhandenen Gegebenheiten übereinstimmen müssen. Sie sind kein Bestandteil des Angebotes und somit nicht im Kaufpreis enthalten!

Gartengeschoßwohnung

# Exposé - Anhänge

## 1. Vertrauliche Selbstauskunft

## Vertrauliche Selbstauskunft des Kaufinteressenten

	Kaufinteressent	Ehegatte/Partner
<b>Name: Doppelname/Mädchenname</b>		
<b>Geburtsdatum:</b>		
<b>derzeitige Anschrift:</b>		
<b>Ort, Straße</b>		
<b>Telefonnummer:</b>		
<b>Familienstand:</b>		
<b>Beruf:</b>		
<b>beschäftigt bei Firma:</b>		
<b>Firmenname und Anschrift</b>		
<b>Angestellt seit:</b>		
<b>Es liegt eine Finanzierungszusage* der Bank vor: <small>zutreffendes bitte unterstreichen</small></b>	<b>Ja/Nein</b>	<b>Ja/Nein</b>
<b>Nettoeinkommen * monatlich ca.</b>	<b>Euro:</b>	<b>Euro:</b>
<b>Folgendes sollte die Immobilie auf jeden Fall besitzen:</b>		
<b>Anzahl der Personen die umziehen möchten:</b>		
<b>Ich/Wir haben folgende Haustiere:</b>		
<b>Ich habe weder Miet- zinsschulden noch Schulden aus Betriebskostenabrechnung</b>		
<b>Kommentare/ Besonderes:</b>		

Die Angaben in der Selbstauskunft entsprechen den Tatsachen. Der Verkäufer/Makler hat das Recht zur Überprüfung der gemachten Angaben, da diese ein wesentlicher Bestandteil der Immobilienvergabe sind.

Ich/Wir versichere/n, dass in den letzten 5 Jahren weder ein Konkurs- oder Vergleichs-verfahren über mein/unser Vermögen eröffnet bzw. die Eröffnung des Konkursverfahrens mangels Masse abgewiesen noch eine eidesstattliche Versicherung über meine/unsere Vermögensverhältnisse abgegeben wurde oder Haftbefehl zur Erzwingung einer solchen Versicherung ergangen ist oder entsprechende Verfahren derzeit anhängig sind.

Ort, Datum

Unterschrift Kaufinteressent/in

Unterschrift Ehegatte/Partner

\*Nachweise bitte in Kopie beifügen