

# Exposé

## Stadthaus in Leverkusen

### Luxus-Stadtvilla mit Hightech-Ausstattung



Objekt-Nr. **OM-317035**

**Stadthaus**

Verkauf: **1.250.000 €**

Ansprechpartner:  
Volker Wiethüchter

51373 Leverkusen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	565,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	280,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit Luxusausstattung auf höchstem technischen Niveau mit Energieeffizienzklasse A.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC, ein großes Wohnzimmer mit Blick auf den Innenhof mit Teich und Terrasse, offen zum Esszimmer und zur Küche, Wintergarten/Kino mit Tunnelkamin. Zugänge zum Garten, Teichlandschaft und einem Hauswirtschaftsraum hinter der Küche.

Im ersten OG sind 4 Kinder-/Gästezimmer/Büros, dazu ein Bad. Außerdem die großzügige Mastersuite mit eigenem Bad, Ankleide und Dachterrasse.

Im UG befindet sich ein großer Wellnessbereich mit Pool, Sauna, Dampfbad, Whirlpool, Fitnessraum und Bad, außerdem ein Wirtschaftskeller, Haustechnikraum und ein Weinkeller.

Das Gebäude wurde 1965 errichtet und 2017/2018 kernsaniert. Die gesamte Haustechnik und die meisten Fenster wurden erneuert. Das Walmdach wurde 1990 auf ein ursprüngliches Flachdach aufgebaut. Es ist einseitig angebaut und steht im hinteren Bereich des Grundstücks fast uneinsehbar umgeben von Gärten.

## Ausstattung

Hightech-Ausstattung mit Grundwasser-Wärmepumpe, zusätzliche Luftwärmepumpe für Brauchwasser für den Sommer. Fußbodenheizung mit Homematic-Steuerung. Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Doppelseitiger Kaminofen mit Wasserführung.

Alle Fenster sind bodentief und fast alle dreifachverglast. Boden im Erdgeschoss, Treppe und Flur aus Marmor Pietro Grigio aus Iran. Bäder in Estremoz-Marmor aus Portugal, Waschtische Onyx aus Iran.

Alle Lichtschalter sind Sensor-Schalter, teilweise über Smartphone oder das zwischen Wohn- und Esszimmer in der Wand eingebaute Ipad zu steuern.

Wellnessbereich mit beheiztem Innenpool mit Gegenstromanlage, Design-Sauna, türkisches Dampfbad, Whirlpool, Fitnessraum und eigenes Bad, weitere 3 Duschen im Poolbereich.

Professionell angelegter Garten mit mehreren Terrassen, teilweise überdacht, 2 Teiche, Außenküche mit Grill, Holzherd und Pizzaofen, Feuerstelle, Gerätehaus, Dachterrasse vor der Mastersuite.

Wir sind ausgewandert nach Portugal und verkaufen das Haus sehr gern auch möbliert. Auch die Dekoration kann auf Wunsch teilweise übernommen werden.

Weitere Informationen, Bilder und Grundrisse senden wir Ihnen gern auf Anforderung. Besichtigungen sind mit einem Vorlauf von ein paar Tagen möglich.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Haus steht in Wiesdorf an der Grenze nach Manfort, in der Nähe des Stadtparks und des Stadions, zu Fuß sind es weniger als 5 min zum Park und 10 min zum Stadion. Geschäfte, Ärzte, Apotheken, Lebensmittelgeschäfte sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad zu erreichen, Kino, Forum, Stadtverwaltung und alle Schulformen ebenfalls. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 150 m entfernt, S-Bahn (Leverkusen Mitte, Strecke Köln - Düsseldorf) oder Deutsche Bahn (Manfort, Strecke Köln - Wuppertal) sind bequem fußläufig erreichbar. Die Innenstadt von Köln und den Flughafen erreicht man in ca. 20 min, Düsseldorf und den Flughafen in 30 min.

Leverkusen eignet sich mit einem Hebesatz von nur 250 % besonders als Gewerbestandort.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	27,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



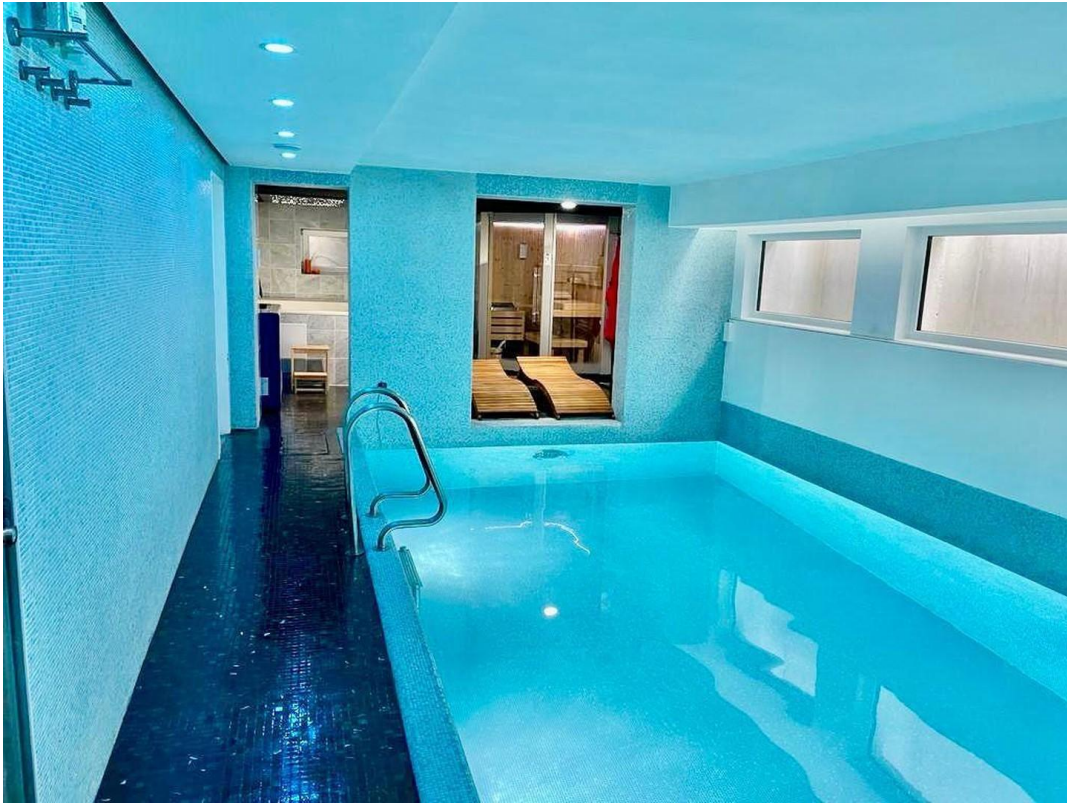
## Exposé - Galerie



Kino



# Exposé - Galerie



Pool



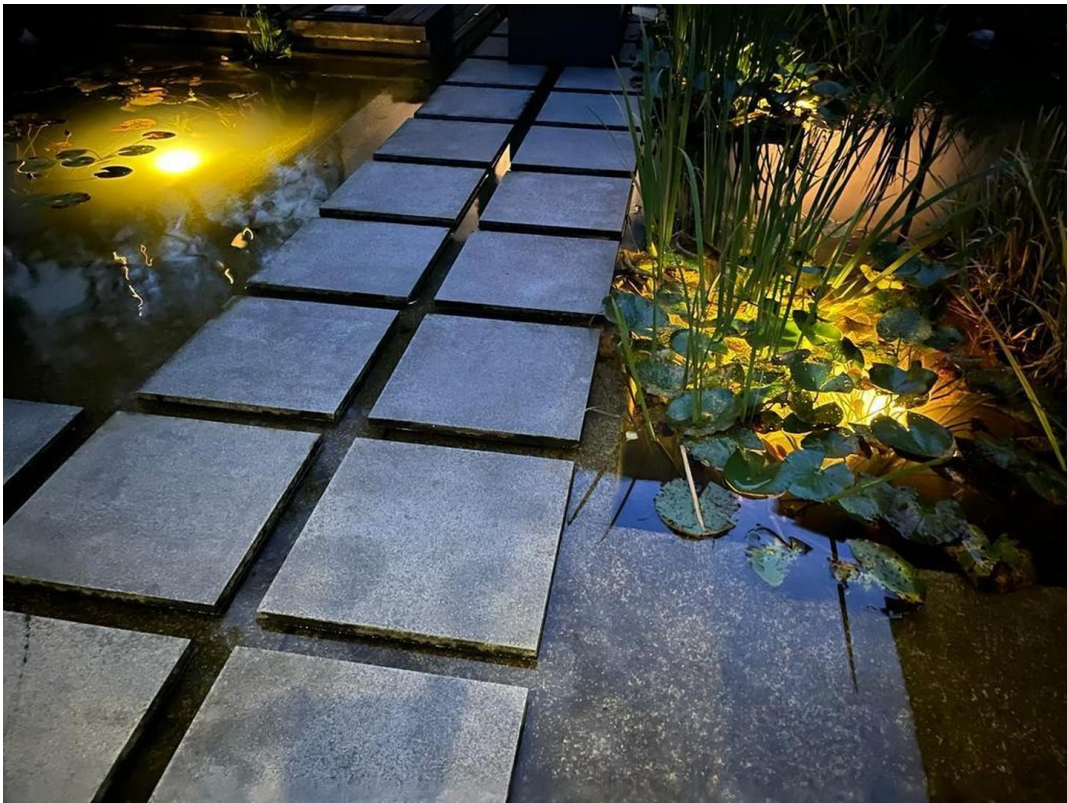
Garten



# Exposé - Galerie



Pizza



Teich



# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Wohnzimmer