

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Leverkusen

### Idyllisch gelegenes Zweifamilienhaus in bester Wohnlage von Opladen



Objekt-Nr. **OM-318431**

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **485.000 €**

Hermann-Nörrenberg-Str. 7  
51379 Leverkusen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1955	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	560,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	186,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vielseitig nutzbares, freistehendes Zweifamilienhaus in bester Wohnlage von Opladen (Stadtteil von Leverkusen) von privat zu verkaufen.

Das Haus wurde 1955 errichtet und verfügt über zwei abgeschlossene Wohneinheiten mit jeweils vier Zimmern, Küche und Bad, wobei jeweils zwei Zimmer über einen Durchgang verbunden sind.

Zusätzlich lassen sich das ausgebautе Dachgeschoss zu Wohnzwecken, z. B. als Kinderspielbereich und ein Teil im Souterrain mit separatem Zugang zum Garten z. B. als Büro nutzen.

In dem geräumigen von Büschen und Bäumen gesäumten Garten und auf der Terrasse im EG sowie auf dem Balkon im OG kann man in idyllischer Umgebung mit Blick ins Grüne entspannen.

Das Haus mit insgesamt 186,2 qm Wohnfläche (davon EG = 75,2 qm, OG = 74,7 qm, DG = 19,2 qm, Souterrain = 17,1 qm) eignet sich hervorragend zur vollständigen Eigennutzung für eine große Familie z. B. als Mehrgenerationenhaus oder auch zur ganz oder teilweisen Vermietung. Bei vollständiger Vermietung dürften Nettomieteinnahmen von etwa 20.000,- EUR p.a. erzielbar sein.

Zusätzlicher Wohnraum z. B. in Form eines Wintergartens könnte durch eine Umbaumaßnahme im Terrassenbereich geschaffen werden.

Im Bereich Bad/Küche wurden sowohl im EG wie auch im OG die Trinkwasser- und Abwasserrohre vor ca. 25 Jahren erneuert. Altersbedingter Renovierungsbedarf betrifft die Nachtspeicheröfen und aus energetischer Sicht die Fenster.

Das 560 qm große Grundstück ist sowohl von der Straßenseite als auch seitlich über einen Fußweg zugänglich. Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage und davor ein Stellplatz. Ein weiterer Stellplatz ließe sich einrichten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller

## Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße (Sackgasse) und ist nur ca. 10 Minuten Fußweg vom Zentrum von Opladen entfernt.

Genauso schnell befindet man sich im Grünen und kann ausgedehnte Waldspaziergänge machen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut. Die nächste Autobahnauffahrt lässt sich in wenigen Minuten erreichen und die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ebenfalls gegeben.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	353,21 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Außenansicht von der Straße

# Exposé - Galerie



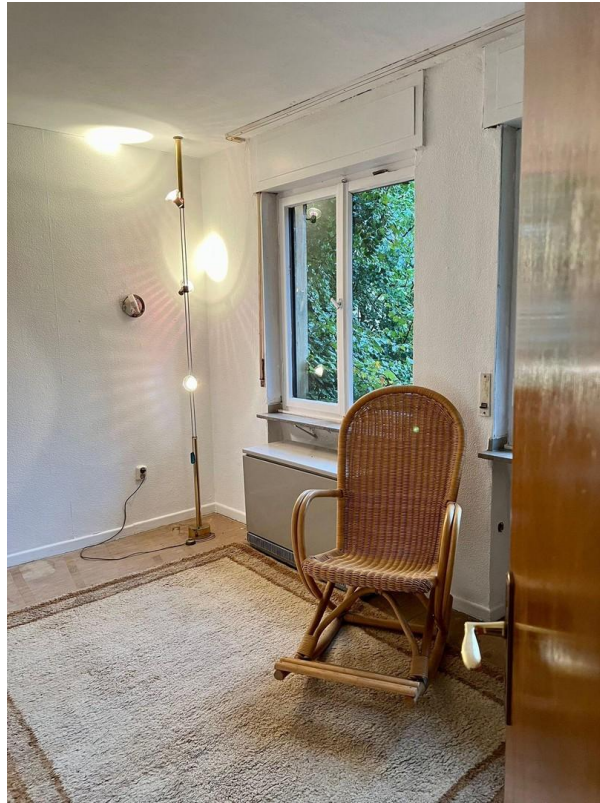
Wohnraum 1 mit Durchgang EG



Wohnraum 2 mit Durchgang EG



# Exposé - Galerie



Raum 3 mit Blick zum Garten EG



Raum 4 mit Blick zum Garten EG

# Exposé - Galerie



Treppe zum OG

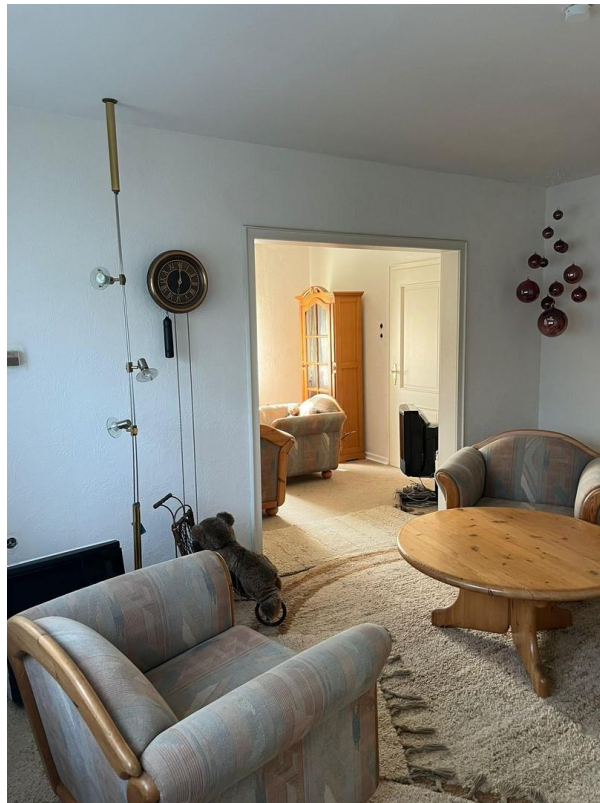


Flur im OG

# Exposé - Galerie



Küche im OG



Wohnraum 1 mit Durchgang OG



# Exposé - Galerie



Wohnraum 2 mit Durchgang OG



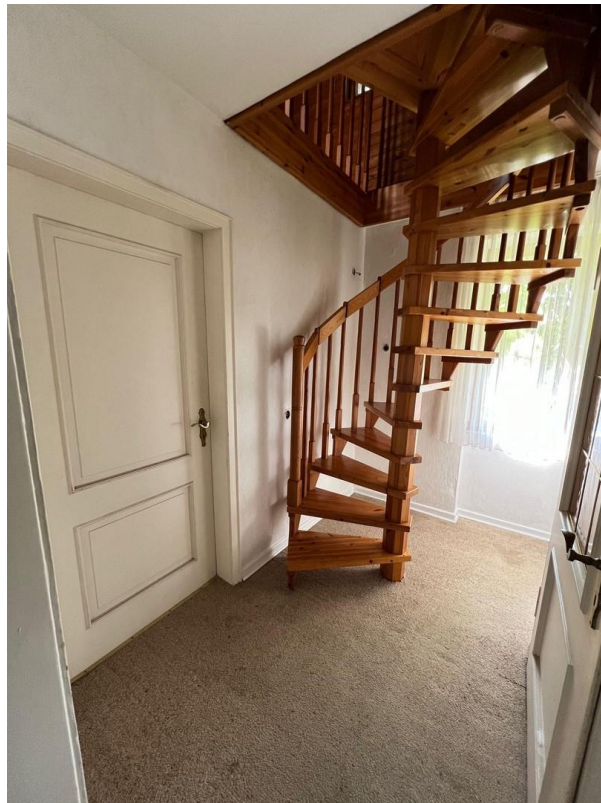
Raum 3 mit Balkontür OG



# Exposé - Galerie

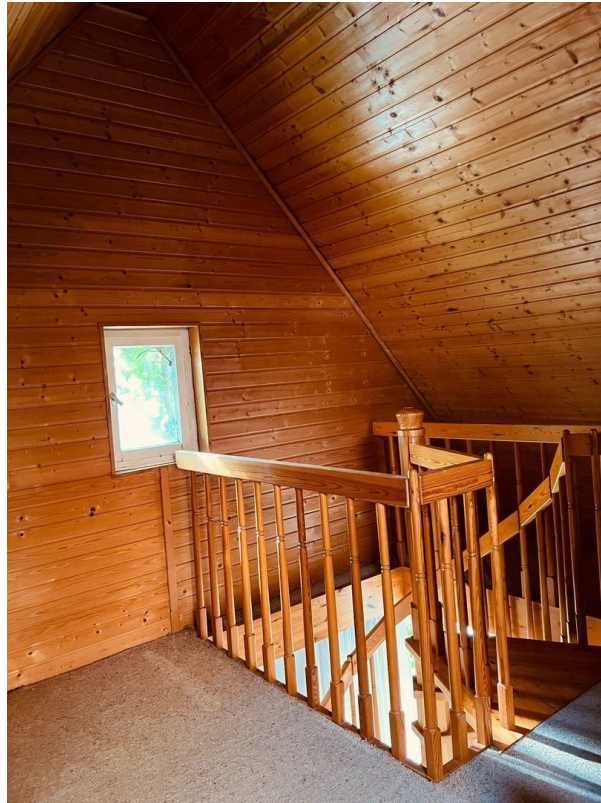


Raum 4 mit Balkontür OG



Treppe zum Dachboden

# Exposé - Galerie



Ausgebauter Dachboden 1



Ausgebauter Dachboden 2

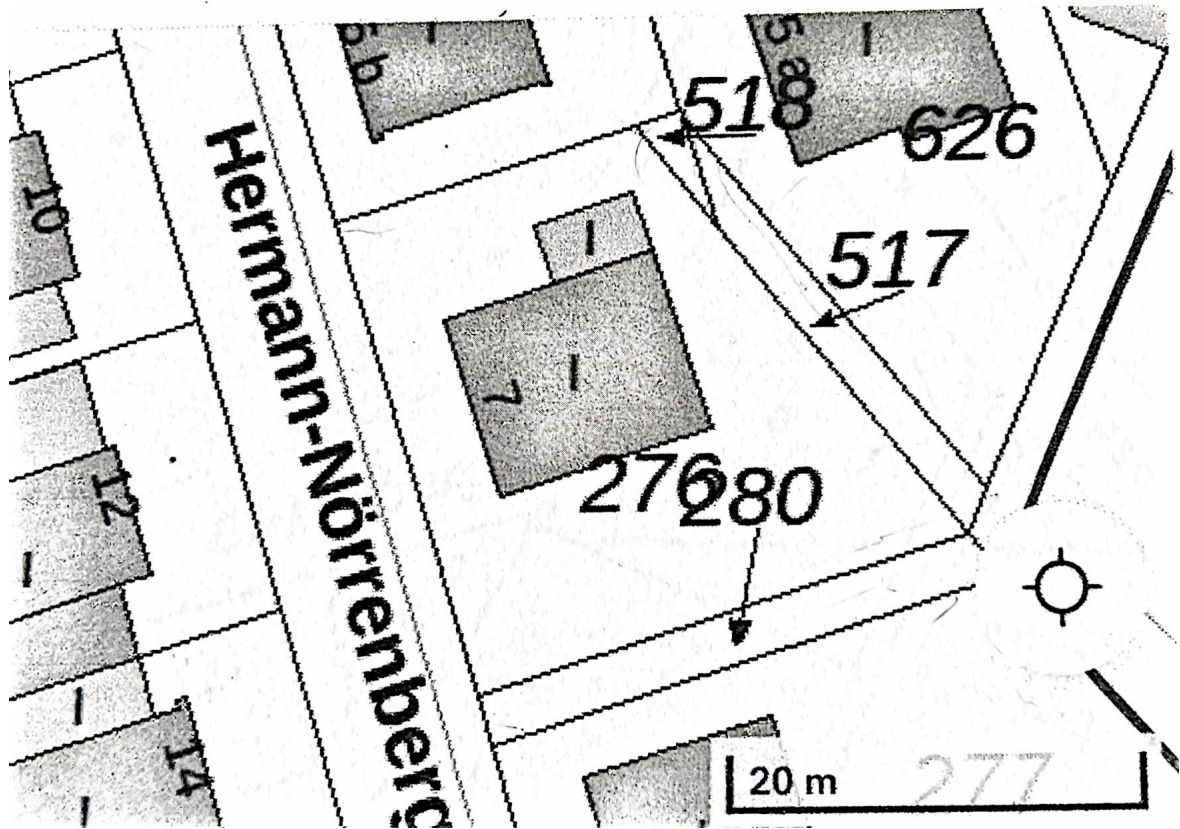
# Exposé - Galerie



Souterrain mit Gartenzugang

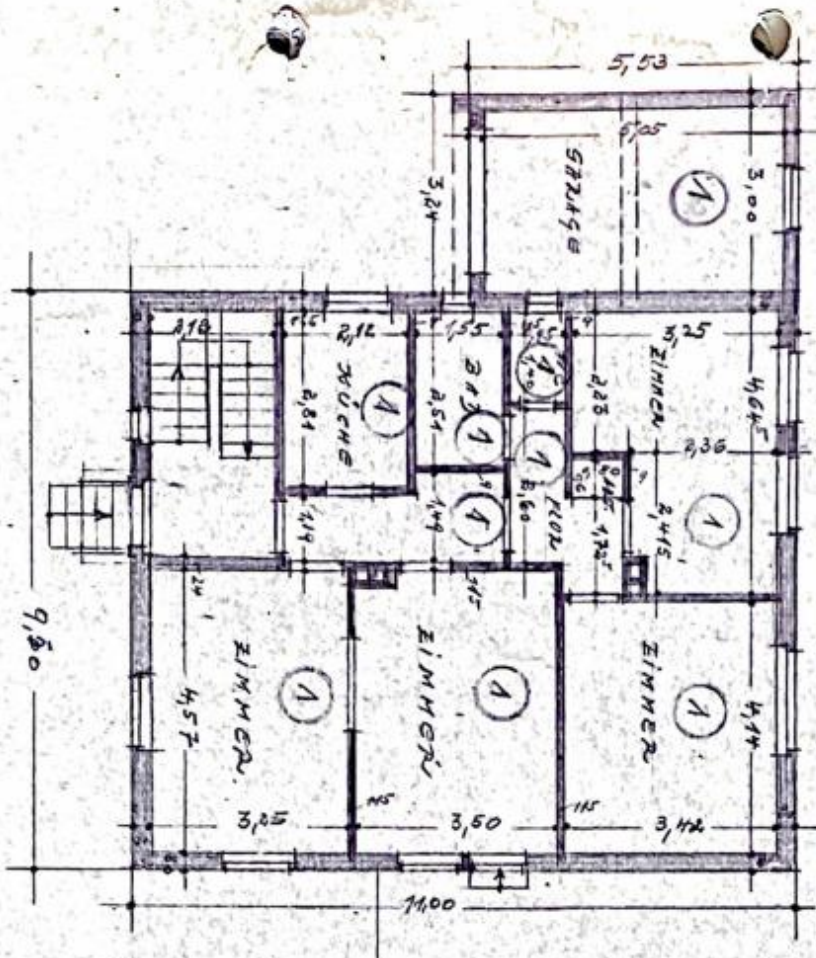


# Exposé - Grundrisse

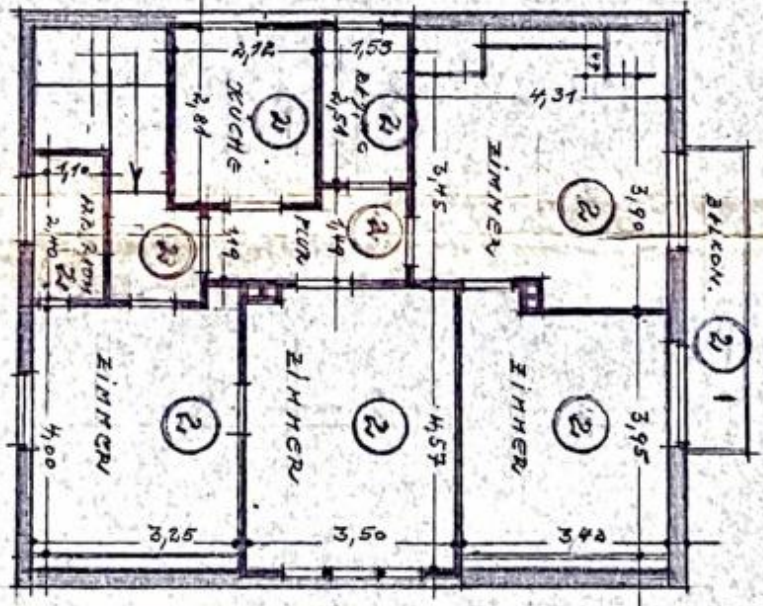


# Exposé - Grundrisse

ERDGESCHOSS, WOHNUNG 1.



1. OGESCHOSS, WOHNUNG 2.



KELLER, WOHNUNG 1.

