



## Attraktives, freistehendes, gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Garten in Traumlage

📍 42799 Leichlingen

✓ Balkon, Terrasse, Garten, Stellplatz, Bad mit Wanne, Gäste WC, voll unterkellert, Einbauküche

**779.000 €**

Kaufpreis

**125,84 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche (ca.)

**5**

Zimmer

**706 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfl. (ca.)

### Zusammenfassung

Immobilienart	Haus
Kategorie	Einfamilienhaus
Kaufpreis	779.000 €
Wohnfläche	ca. 125,84 m <sup>2</sup>
Grundstücksfl.	ca. 706,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Bezug	Nach Absprache
Käuferprovision	Die Courtage, zahlbar vom Käufer, beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (3,00 % vom Kaufpreis zuzüglich 19 % Umsatzsteuer).

Sie ist verdient und fällig mit Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags.

### Anbieter



Drögenkamp&Rheindorf Immobilien GbR

Ernst-Klein-Str. 6  
42799 Leichlingen

### Ansprechpartner



Frau Ullrike Rheindorf & Frau Ulrike  
Drögenkamp  
Telefon: 02175 - 6 3 5 1  
Fax: 02175 - 73 90 9

## Preise & Kosten

Kaufpreis 779.000 €

## Immobilie

Online-ID: 2xfxf4b  
Referenznummer: 20210305

## Das Haus

Einfamilienhaus  
2 Geschosse  
Baujahr: 1984

- ✓ Zustand: gehoben, gepflegt
- ✓ Keller als Wohnraum nutzbar, voll unterkellert
- ✓ Balkon, Garten, Terrasse

frei werdend

Bezug: Nach Absprache

- ✓ 4 Stellplätze: Carport, Stellplatz
- ✓ Bad mit Dusche, Fenster und Wanne, Gäste-WC
- ✓ Einbauküche, Speisekammer
- ✓ Böden: Fliesenboden, Teppichboden
- ✓ Holzfenster
- ✓ Anschlüsse: Satellitenanschluss
- ✓ Weitere Räume: Abstellraum, Hobbyraum, Wasch-Trockenraum

Energie / Versorgung

Energieausweis (Bedarfsausweis)



Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr laut Energieausweis	1984
Wesentliche Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	249,40 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	G
Gültigkeit	02.11.2020 bis 01.11.2030

- ✓ Haustyp: Fertighaus
- ✓ Energieträger: Gas
- ✓ Fußbodenheizung, offener Kamin, Zentralheizung
- ✓ Regenwassernutzung

Objektbeschreibung

Aufgrund eines anstehenden Wohnortwechsels bieten wir dieses

gepflegte und stilvoll gestaltete freistehende Einfamilienhaus der Firma DaVinci in zentrumsnaher Wohnlage zum Kauf an. Dabei handelt es sich um ein Holz-Fertig-Haus.

Das Haus wurde 1984 fertiggestellt.

Dieses

- freistehende Einfamilienhaus
- in bester Lage in Leichlingen verfügt mit einer
- Wohnfläche von insgesamt ca. 125,84 m²,
- verteilt auf 4 Zimmer,
- zuzüglich einem wohnlich ausgebauten Zimmer im Untergeschoss mit Tageslicht-Fenster (ca. 13,48 m²),
- einem Saunabereich mit ca. 12,51 m² sowie weiteren,
- großzügigen Nutzflächen (ca. 100 m² zuzüglich Carport)

über viel Platz für Ihre Familie.

Das freistehende Einfamilienhaus besticht mit seinem großen Raumangebot, einer funktionellen Raumgestaltung sowie mit der attraktiven und ruhigen Wohnlage innerhalb Leichlingens.

#### Raumaufteilung und Ausstattung

Das E r d g e s c h o s s teilt sich wie folgt auf:

- Diele mit Garderobeneinbauschränk, verspiegelt,
- Wohn- und Essbereich mit Blick und Zugang in den Garten,
- Gäste WC sowie
- Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum.

Hier im Herzen des Hauses findet sich genügend Platz für einen großen Esstisch mit ausreichend Stühlen für die ganze Familie.

Die funktionell gestaltete Einbauküche mit einem Hausarbeitsraum nebenan bietet alle Annehmlichkeiten.

Drei abschließbare Türen führen vom Wohnbereich in den Garten.

Der handgefertigte Designer- K a m i n o f e n der Firma Matten ist ein echter Blickfang und lässt sich mit Holz und Kohle beheizen.

Über eine offene Echtholztreppe erreichen Sie im O b e r g e s c h o s s

- einen geräumigen Flur mit
- integriertem, begehbaren Kleiderschränk,
- ein Gästezimmer/Kinderzimmer/ Büro
- ein Schlafzimmer mit Zugang auf den Balkon, gartenseitig,
- ein Elternschlafzimmer,
- ein geräumiges Bad mit Dusche und Wanne sowie Zugang
- zum Balkon, straßenseitig.

Bodentiefe Fenster auf den Wohn- und Schlafebenen lassen sogar trübe Wintertage in einem angenehmen Licht erscheinen.

Die Öffnung der Räume in den Spitzboden verleiht Weite und ein gutes Raumklima.

Im U n t e r g e s c h o s s befinden sich:

- der große Hauswirtschaftsraum,

- Vorratskeller,
- Heizkeller mit Gaszentralheizung,
- Sauna mit Dusche und WC,
- ein wohnlich ausgebautes Gästezimmer mit Tageslichtfenster.

Zum Haus gehört ein großzügiger S o n n e n g a r t e n auf ca. 706 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Der Garten ist eine Augenweide und Ihr privater Rückzugsort.

Beginnend mit der in Rundform angelegten Terrasse führt Sie der leicht geschwungene Weg, gesäumt von Rasen und Beeten aus Zierhölzern, durch diese Oase. Der große Teich ist der Mittelpunkt und wird durch einen Holzsteg gequert.

Ein hochwertiger Glastisch fügt sich passgenau auf der großen Terrasse ein. Er bietet genug Platz, um mit Freunden zu grillen und die langen und warmen Sommerabende zu genießen.

Tagsüber können Sie sich nach Ihren Wünschen einen der vier Freisitze in der Sonne oder im Schatten in Ihrem Garten wählen.

Eine starke Pumpe sorgt für die automatische Reinigung des Teichs.

Zusätzlich stehen Ihnen zwei Gartenhäuser mit Stromversorgung zur Verfügung.

Ein Raum für Ihr Motorrad oder zur Nutzung als Werkstatt/Abstellraum/Lager/Holzdepot rundet das Angebot ab.

#### Wichtig zu wissen

- SENIORENGERECHT:  
In das 1. OG gelangen Sie über einen bereits installierten Treppenlift der Firma Lifta.
- Heizung: Firma Viessman, Baujahr 2000, Gasheizung mit Warmwasser-Aufbereitung

- Wohn- und Schlafebene sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.  
Im Untergeschoss wurden Heizkörper verbaut.

- Die Grundsteuer 2020 beträgt p.a. 543,95 €.

- Der monatliche Abschlag für Gas mit Warmwasseraufbereitung beträgt zur Zeit 194 €.

Wir freuen uns hier auf Ihre Anfrage direkt über das Kontaktformular im Exposé und stehen Ihnen für diesbezügliche Rückfragen, weitergehende Informationsgespräche sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Aufgrund der aktuellen Lage führen wir Besichtigungen nur unter Auflagen durch:

- NUR Einzelbesichtigungen
- KEIN Körperkontakt
- Auf das Händeschütteln verzichten wir.
- Wir achten auf die Nies- und Hustenetikette.
- Zudem halten wir einen Abstand von ein bis zwei Metern zu Ihnen ein.
- Kein Austausch von Dokumenten
- Kontakt zu Gegenständen wird vermieden.
- Offene Innentüren ermöglichen uns und Ihnen eine Besichtigung, ohne ständig Klinken anfassen zu müssen.

Modernisierung &  
Sanierung

2020

- Sanierung Balkon

2018

- Anstrich Gartenhaus
- Außenanstrich
- Teilerneuerung Dusche
- Dacheindeckung Gartenhaus neu

2017

- Dachrinnen erneuert
- Ortgangsparren verschiefert
- Neues Carport-Dach

- Neues Motorradgaragen-Dach
- Balkon- und Fassadenarbeiten
- Kleinhebeanlage WC Förderanlage

2015

- Neuer Heizkörper im Keller

## Lagebeschreibung

### L e i c h l i n g e n

mit fast 30.000 Einwohnern, vielen auch bekannt als die BLÜTENSTADT, am Fuße des Bergischen Landes, ist ein bevorzugter Wohnort im Einzugsbereich der Großstädte

- Köln,
- Düsseldorf und
- Wuppertal.

Folgen Sie hierzu bitte auch dem Link: [www.leichlingen.de](http://www.leichlingen.de) .

Die Siedlung L e i c h l i n g e n B e n n e r t ist eine bevorzugte Wohnlage in Leichlingen.

Das Objekt liegt verkehrsgünstig angebunden:

- eine Grundschule befindet sich direkt anbei
- der Hofladen eines Bauernhofes in ca. 250 m.

In ca. 2,6 km Entfernung liegt das Zentrum Leichlingens mit

- Ärzten
- Schulen,
- Kindergärten
- Bäckereien
- Apotheken
- Supermärkten und
- weiteren Einkaufsmöglichkeiten.
- Im Ort finden Sie das Hallenbad mit angrenzendem Freibad.

In der Blütenstadt hat sich der Reitsport etabliert. Neben einer Pferdeklunik finden Sie viele Reiterhöfe in Leichlingen und Umgebung sowie Reitzubehör-Geschäfte.

Der B a h n h o f Leichlingen liegt ca. 3,4 km entfernt,  
der B u s b a h n h o f im Zentrum ca. 2,6 km.

L e i c h l i n g e n liegt verkehrsgünstig zur

- A1 Richtung Burscheid/Wermelskirchen und Köln/Euskirchen
- A3 Richtung Oberhausen und Köln/Bonn/Frankfurt
- A3 und A 44 Richtung Flughafen Düsseldorf

Fußläufig erreichen Sie die Bushaltestelle. Hier verbindet die Linie 255  
Leichlingen Stadtpark und Witzhelden.

Alle Bilder



Ihr Traum wird wahr!



Giebelseite



Giebel straßenseitig



Zufahrt



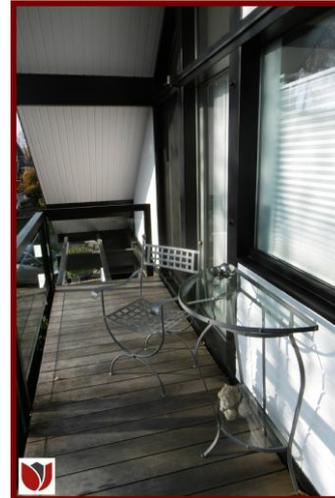
Hauseingang



Diele Erdgeschoss



Einbauküche mit allen Annehmlichkeiten



Überdachter Balkon straßenseitig



Doppelte Granit-Arbeitsplatte



EBK m. großem Kochfeld



Hauswirtschaftsraum



Wohnzimmer



Hochwertiger Kaminofen



Wohnbereich



Badezimmer OG



Badezimmer mit Zugang Balkon



Große fast bodentiefe Dusche



Elternschlafzimmer



Balkon gartenseitig



Gästezimmer



Wohnen im Untergeschoss



Sauna



Duschbereich Untergeschoss



Saunabereich



Herbstlicher Garten



Herbstliche Impression



Eindrücke im Sommer



Sommer



Platz zum Entspannen



Holzsteg über Gartenteich



Zwei Gartenhäuser



Einer von vier Sitzgelegenheiten



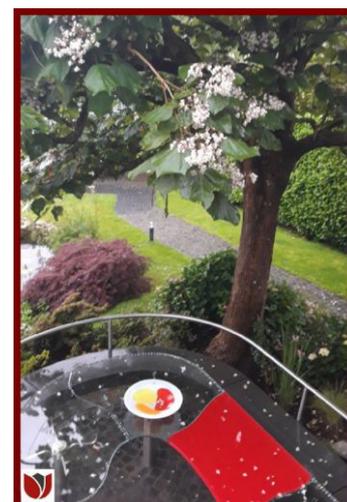
Eleganter Glastisch auf Ihrer Terrasse



Sommeridylle



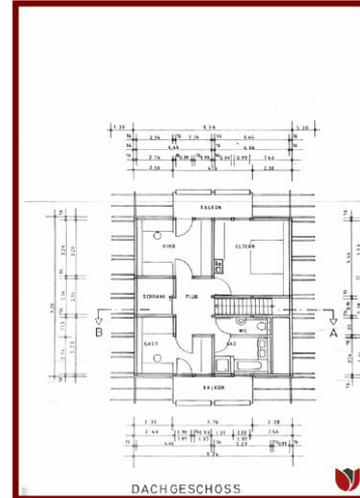
Ihre Wohlfühl-Oase im Sommer



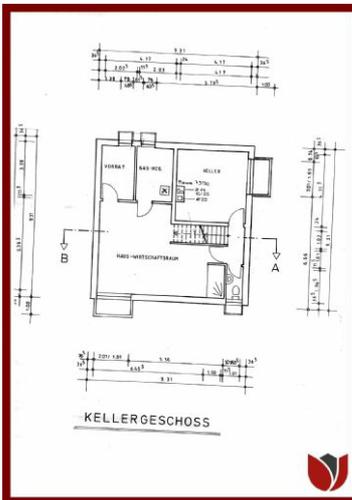
Blick in den Garten



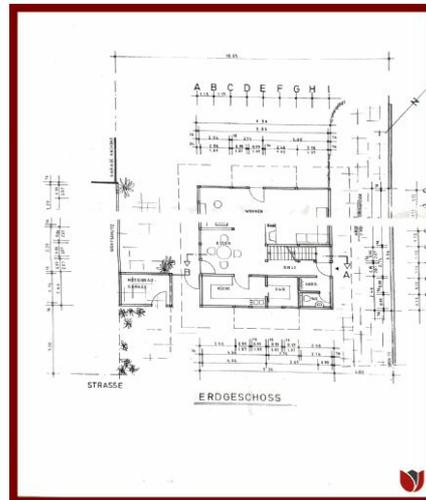
Blick in den Garten



Grundriss DG



Grundriss Keller



Grundriss EG