

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Leichlingen

### DOPPELHAUSHÄLFTE (DHH) IN LEICHLINGEN/RHLD



Objekt-Nr. **OM-329948**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **519.000 €**

Ansprechpartner:  
M. Gürsoy

42799 Leichlingen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	360,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Doppelhaushälfte (DHH) mit 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 20 m<sup>2</sup> zusätzlichem Dachgeschoss (DG) insgesamt 150 m<sup>2</sup>. Zudem gibt es eine 36 m<sup>2</sup> große Terrasse, eine Garage, Stellplätze und einen Garten von ca. 360 m<sup>2</sup>. Der Preis beträgt 519.000 EUR, basierend auf einer Wertermittlung im Dezember 2024. Die Immobilie wurde im Jahr 1984 erbaut und ist vollständig verklindert. • Ausgebautes Dachgeschoss: 20 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit Echtholzboden.

- Obergeschoss: Vorwerk Teppichboden, Stufe 4 (hochwertiger Teppich).
- Erdgeschoss: Komplett gefliest, ideal für pflegeleichte Nutzung.
- Souterrain: Beheizt und komplett gefliest – zusätzliche Nutzfläche.
- Zimmeraufteilung: Fünf Zimmer insgesamt, darunter: Ein Wohnzimmer. Ein Schlafzimmer. Drei Kinderzimmer. Weitere Nutzräume.
- Bäder: Zwei WCs, zusätzlich ein WC mit Bad und Dusche – gute Sanitärversorgung.
- Offener Kamin: Für gemütliche Stunden im Wohnzimmer mit Lüftungsgitter
- Heizung: Gasheizung für Heizung und Warmwasser.

Außenbereich und Parkmöglichkeiten:

- Terrasse: Großzügige Terrasse, ideal für den Außenbereich.
- Grundstücksgröße: Ca. 360 m<sup>2</sup>, mit ausreichend Platz für Garten und Außenbereich.
- Parkmöglichkeiten: Zwei Abstellplätze und eine Garage.

BESONDERE HINWEISE:

- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass telefonische Anfragen nicht bearbeitet werden. Die Immobilie wird im Privatverkauf angeboten, daher sind "Makleranfragen unerwünscht!"
- Um nach den Feiertagen einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, wird darum gebeten eine kurze Selbstdarstellung mit Angabe der Koordinaten (z.B. Anschrift, Tel., E-Mail, Beruf, Kinder) Einkommensverhältnisse zu senden.
- Auf die "Datenschutzbestimmungen" wird ausdrücklich hingewiesen!
- Verkauf/Übernahme: Geplant im ersten Quartal 2025, nach Absprache.
- Einrichtungen: Einige Einrichtungsgegenstände wie die massive Dr. Koopmann Küche sowie Möbel können nach Absprache kostenfrei übernommen werden.

Raumaufteilung:

Die Immobilie hat insgesamt 20 Räume, darunter Dielen, Kammern, Flure sowie Bad/WC. Die Räume sind wie folgt aufgeteilt:

- Souterrain (7 Räume): Büroraum, Wasch- und Trockenraum, Vorratsraum, WC, Großes Zimmer, Heizungsraum, Diele
- Erdgeschoss (5 Räume): Wohnzimmer mit offenem Kamin und Ausgang zur Terrasse und Garten, Küche, Diel und Flur, Gäste-WC
- Obergeschoss (7 Räume): 3 Schlafzimmer, Diele, Abstellkammer, Badezimmer mit Dusche, Wanne, WC, Flur
- Dachgeschoss (1 Raum): Ausgebautes Dachgeschoss mit Dachfenster Raum mit Dachschrägen.

Ausstattung:

- Fußböden: Souterrain und Erdgeschoss: Fliesenboden, Obergeschoss: Teppichboden (Vorwerk, Stufe 4), Dachgeschoss: Echtholzboden
- Fenster: Aluminiumfenster
- Heizung: Neuwertige Gasheizung
- Kamin: Be- und Entlüftung des Kamins
- Badezimmer/WCs: Alle Bäder und WC-Räume haben Fenster, Wanne und Dusche im Bad, Gäste-WC
- Küche: Einbauküche mit aktiver Be- und Entlüftung sowie Speisebereich
- Sicherheitstechnik: Alarmanlage
- Energieeffizienz: 144,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Energieeffizienzklasse E

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Leichlingen, im Zentrum, jedoch in einer grünen Lage mit unverbaubarer Waldaussicht. Die Entfernung zum Rathaus Leichlingen und dem Einkaufszentrum beträgt nur etwa 5 Gehminuten. Dies macht die Lage sowohl ruhig als auch sehr gut erreichbar für die alltäglichen Bedürfnisse. Der Preis für Leichlingen beträgt 3.991 EUR/m<sup>2</sup> - 4.155 UR/m<sup>2</sup>. Preistrend: Die Preise in Leichlingen sind seit 2023 steigend, was das Haus zu einer potenziell wertstabilen und zukunftssicheren Investition macht.

Leichlingen liegt im Rheinisch-Bergischen Kreis und befindet sich zwischen Köln und Düsseldorf, ideal angebunden über die Autobahnen A46, A52 und A59. Die Stadt ist bekannt für ihre Natur und Wanderwege, sowie die vielen Obstbäume, die ihr den Beinamen „Blütenstadt“ verleihen. Sie hat rund 28.202 Einwohner (Stand 2023) und bietet eine gute Infrastruktur mit Geschäften, Restaurants und Schulen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	144,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

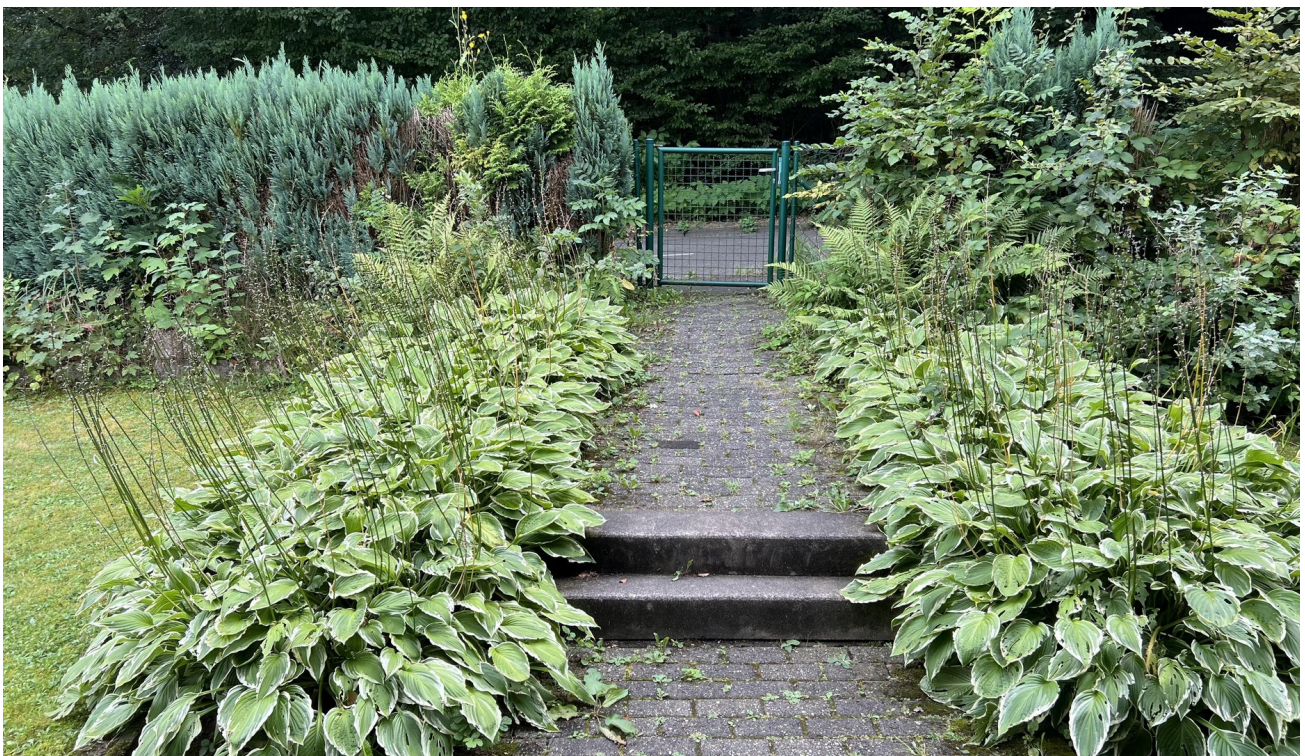
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

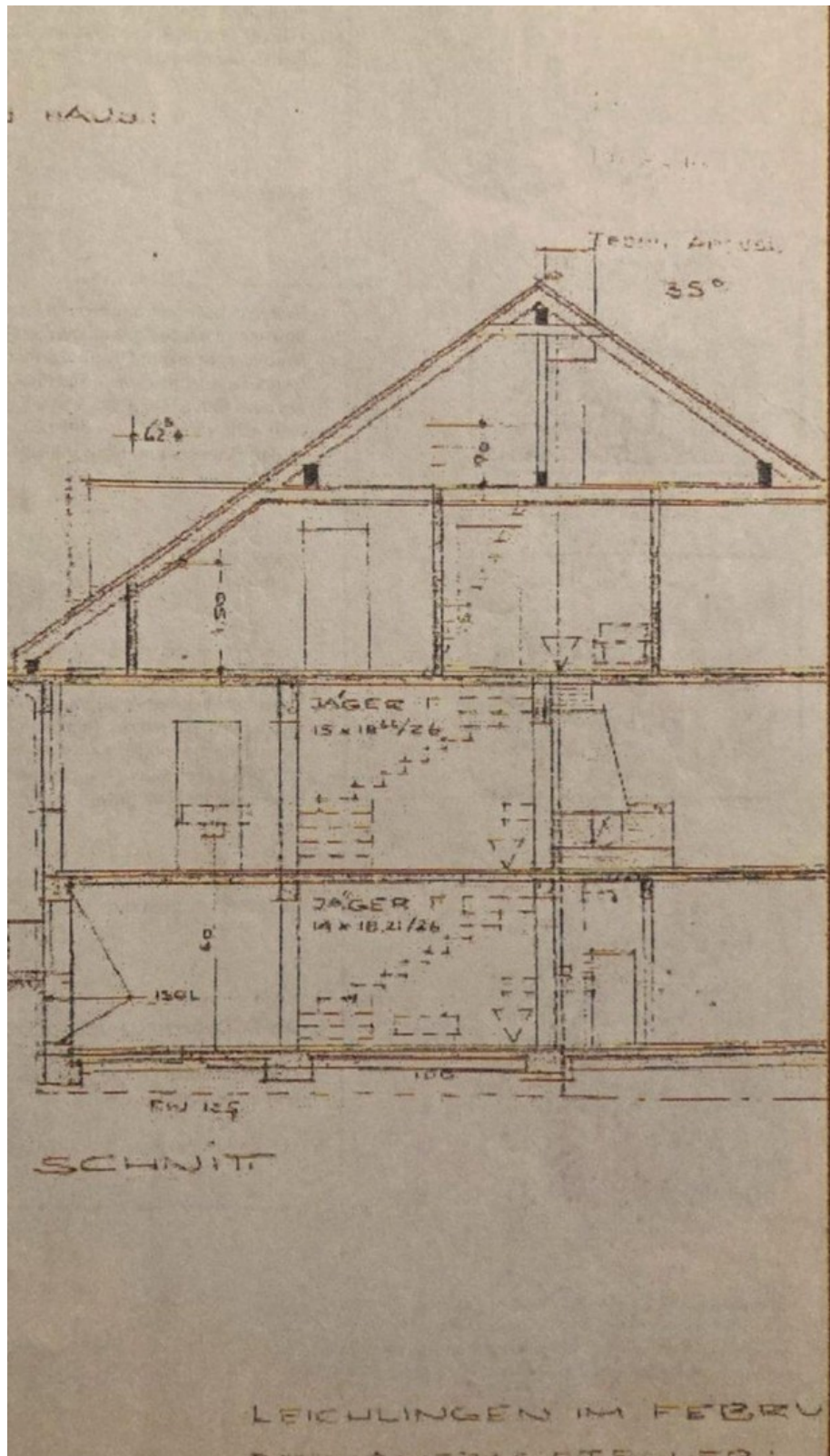


# Exposé - Grundrisse

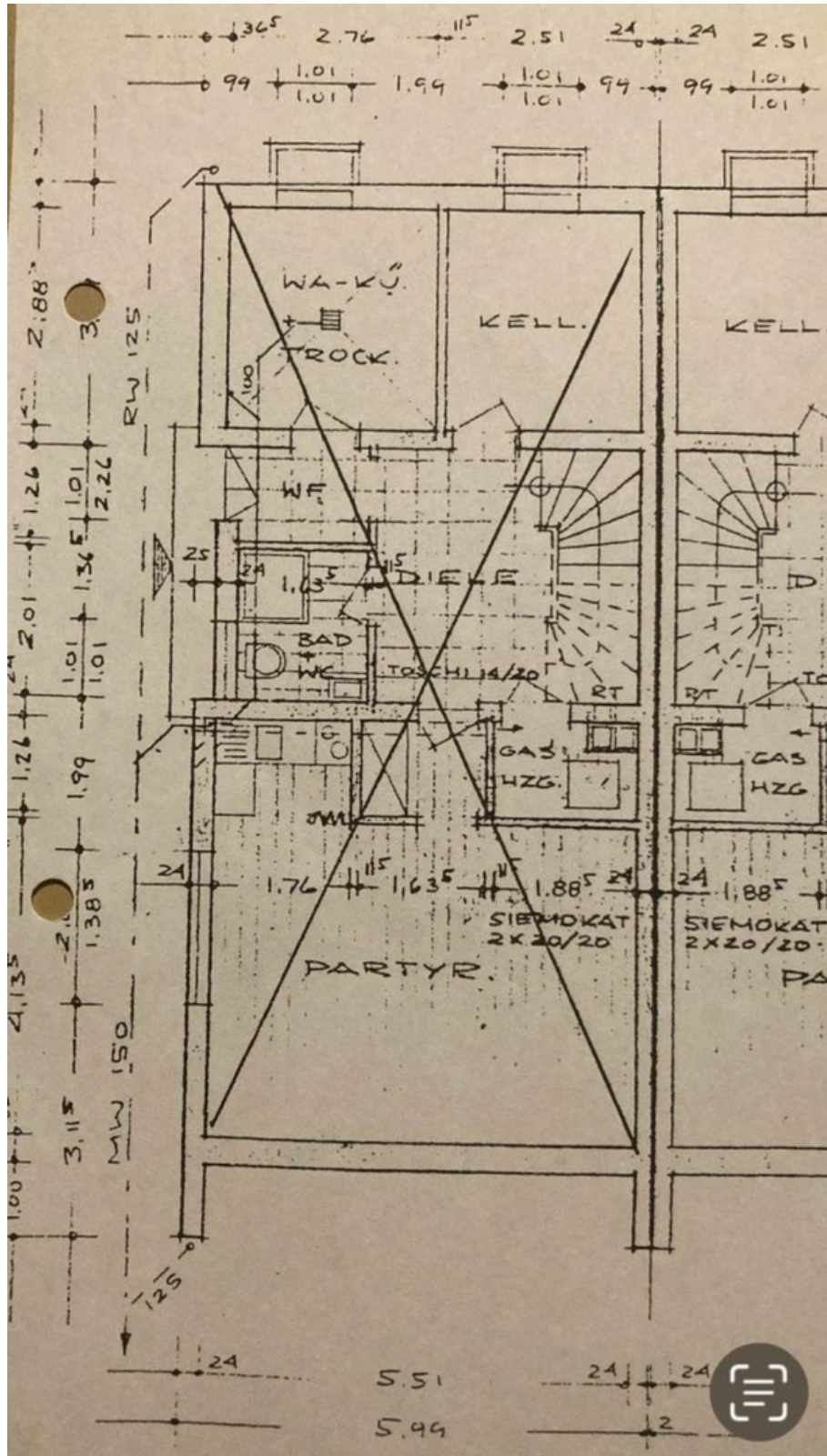




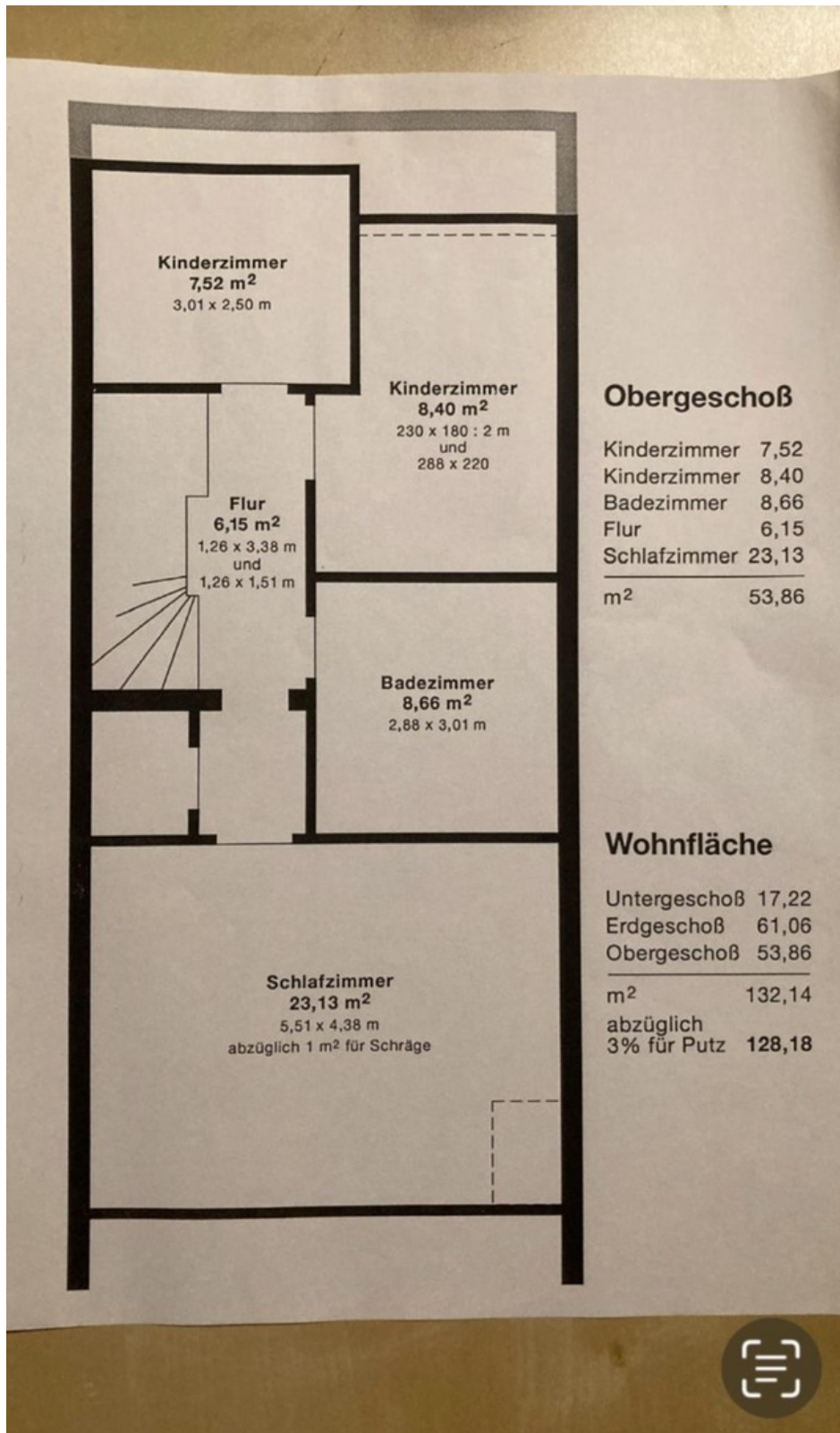
# Exposé - Grundrisse



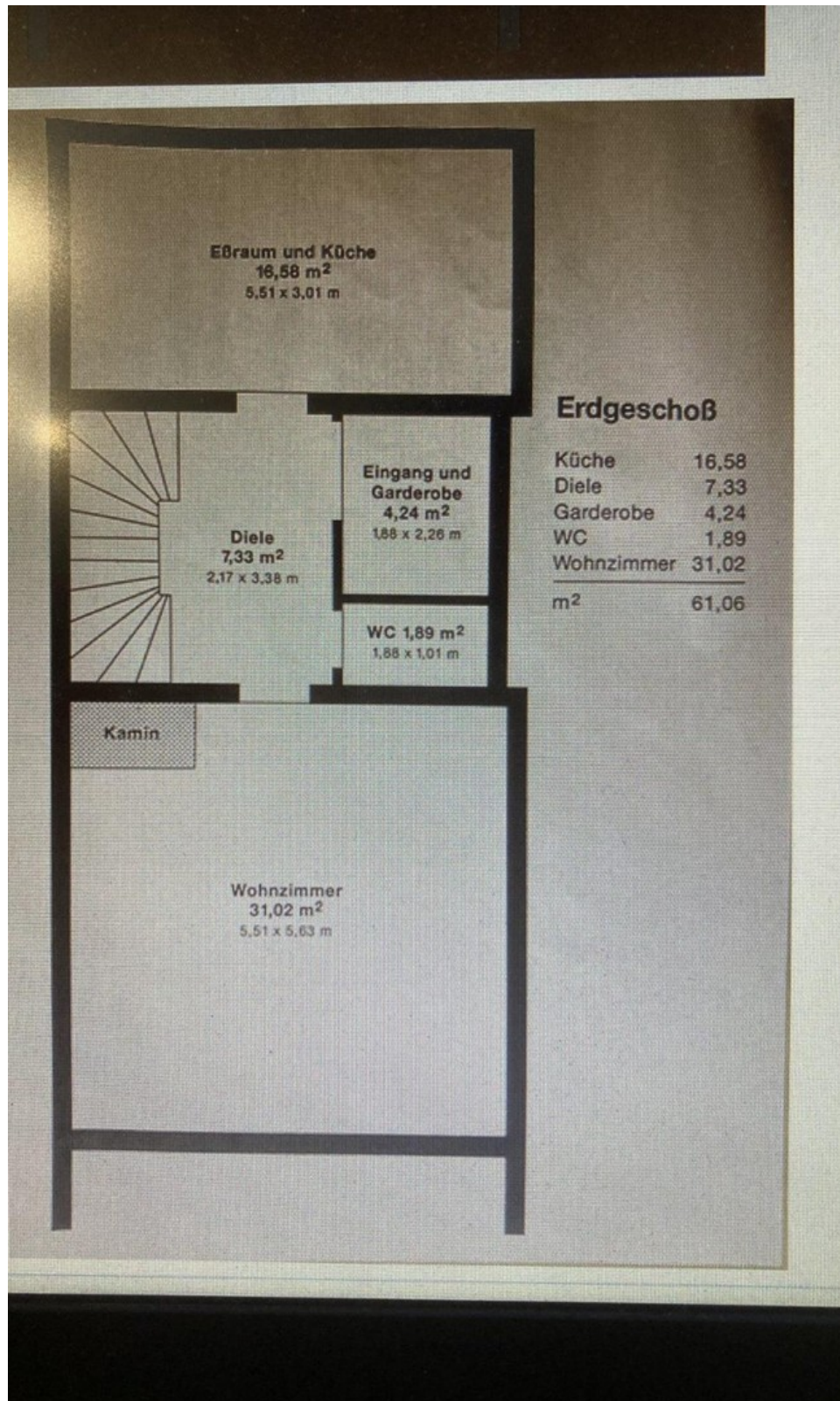
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

