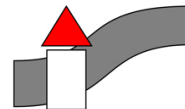


Bürrig: Bezahlbares einladendes Zuhause mit 6 Zimmern und kleinem Garten



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 66377-9170

Wohnfläche 298 m²

Objektbeschreibung

Willkommen in diesem charmanten Haus aus dem Jahr 1910 mit einem zeitgemäßen, gartenseitigen Anbau aus den 70er Jahren. Dieses geräumige Anwesen in einer ruhigen und familienfreundlichen Lage bietet Platz und Komfort für eine große Familie. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem beeindruckenden und gut erhaltenen Treppenhaus begrüßt. Mit ausreichend Platz für Wohn- und Schlafbereiche sowie möglicherweise ein Homeoffice oder Spielzimmer, bietet dieses Haus genügend Raum für die unterschiedlichen Bedürfnisse Ihrer Familie. Der gartenseitige Anbau aus den 70er Jahren erweitert das Haus und bietet eine moderne Ergänzung, die einen schönen Blick in den kleinen und pflegeleichten Garten ermöglicht. Der Garten ist zwar nicht groß, bietet jedoch genügend Platz für entspannende Momente im Freien, ein wenig Gartenarbeit oder gemütliche Familienaktivitäten. Dieses Haus bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihren eigenen Stil und Ihre Bedürfnisse einzubringen, während es eine solide Basis mit viel Platz für eine wachsende Familie bietet. Die Aufteilung zeigt sich wie folgt: Erdgeschoss: Ein großes Wohn- /Esszimmer mit angrenzender Küche, zwei mögliche Schlafräume sowie ein Wannenbad und ein Duschbad. Dachgeschoss: Diese Etage wurde bereits modernisiert. Hier befinden sich drei weitere Räume sowie ein modernes, barrierearmes Duschbad. Kellergeschoss: Ausreichend Nutzfläche befindet sich im Keller. Hier befinden sich vier Kellerräume, eine Waschküche/Heizungsraum sowie ein großer Trockenraum mit der Möglichkeit, über eine Keller-Außentreppe in den Garten zu gelangen. Die bauliche Erweiterung des Hauses im Jahre 1977 wurde ebenfalls vollständig unterkellert. Garten: Er ist pflegeleicht gestaltet. Ein Holzgartenhaus bietet Unterstellmöglichkeiten für Gartengeräte.

Lage

Was ist für Sie bei der Wohnlage wirklich wichtig? Die Immobilie sollte selbstverständlich im gepflegten Umfeld gelegen sein, trotzdem so zentral, dass man bei schönem Wetter auch zu Fuß bzw. per Fahrrad den Ortskern erreichen kann. Zudem sollte die Immobilie in einem gewachsenen Wohngebiet liegen, um Störungen durch jahrelange Bauarbeiten in einem Neubaugebiet ausschließen zu können. Diese Kriterien lassen sich in der Praxis nur selten alle erfüllen, erfahrungsgemäß müssen zum Teil erhebliche Abstriche vorgenommen werden. Wer hinsichtlich der Lage wirklich keine Kompromisse eingehen möchte, wird von dieser Lage sehr angetan sein. Kurz noch einige Informationen zum Stadtteil Bürrig: Der Stadtteil zeichnet sich aus durch sein gewachsenes Wohnumfeld, eine hervorragende Verkehrsanbindung in das Leverkusener Zentrum - Wiesdorf (Bus und Bahn inkl. S-Bahn) sowie den nahen Autobahnanschluss an die A 3. Hinzu kommt ein umfangreiches Angebot an Kindergärten, Grund- und in den benachbarten Stadtteilen weiterführenden Schulen. Naturliebhabern oder sportlich Aktiven bietet Bürrig eine breite Palette an Möglichkeiten. Schöne Wege im angrenzenden Waldgebiet (Reuschenberger Wald) und an der Wupper sind dabei besonders lohnende Ziele.

Ausstattung

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, in Teilen aber auch modernisierungsbedürftigen Zustand. Die Ausstattung zeigt sich im Einzelnen wie folgt: Dach / Fassade: Satteldach mit Ziegeleindeckung; die Hausfassade wurde mit Kunststoff verkleidet und ist teilweise beschädigt. Fenster: EG und DG: Weiße 2-fach-isolierverglaste Kunststofffenster aus 1977, teilweise elektrisch betriebene Rollläden, Dachflächenfenster aus Holz EG: Küche Kunststofffenster weiß aus 1991 Bodenbeläge: DG: Einheitlicher Laminatboden EG: Teppich, die Schlafräume sind mit Stabparkett ausgestattet Sanitärbereiche: EG: Innenliegendes Wannenbad (älter) ohne WC, Duschbad mit Fenster, Waschbecken, WC und Fenster DG: Barrierefreie Dusche, beheizbarer Handtuchhalter, Bad und Fenster sind bereits erneuert worden. Heizung: Vaillant Gas-Brennwerttherme, Baujahr 2012, die Warmwasserversorgung erfolgt über die Heizung Keller: - Kappendecken mit eingezogenen Stahlträgern - Bodenbelag teilweise mit Estrich, teilweise mit offenem Steinboden - Anbau im Wohnbereich ebenfalls unterkellert Sonstiges: - Anbau mit Flachdach - Dacheindeckung aus den 80-iger Jahren - Hauseingangstür weiß mit Glaselementen - Treppenanlage aus Holz Hinweis: Baujahrsbedingt weist der Keller in einigen Räumen Feuchtigkeitserscheinungen auf.

Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert. Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 19.12.2023 Endenergiebedarf Wärme: 376 kWh/(m²a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas Energieeffizienzklasse: H Baujahr: 2012

Bilder











