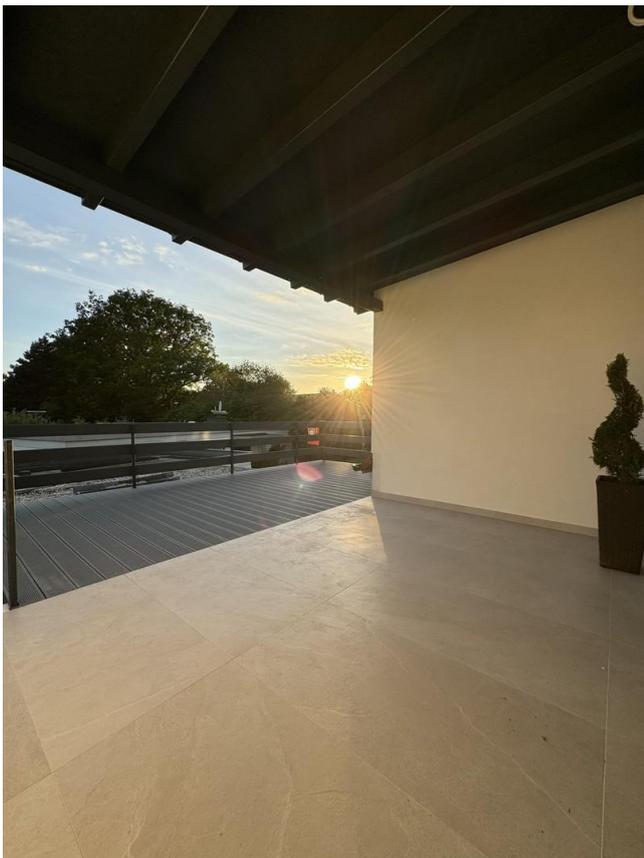


# Exposé

## Maisonette in Leverkusen

**„Familienraum: Erstbezug einer 167m2 Maisonette mit drei Bädern und großer Dachterrasse“**



Objekt-Nr. **OM-296560**

### Maisonette

Vermietung: **2.500 € + NK**

Ansprechpartner:

Akif Sahin

Telefon: 0157 74777740

Mobil: 01577 4777740

51375 Leverkusen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	164,40 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	7.500 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese familienfreundliche Maisonette-Wohnung bietet exquisites Wohnen in einer ruhigen Sackgassenlage und erstrahlt nach einer umfassenden Kernsanierung erstmals in neuem Glanz und wartet darauf, von Ihnen bezogen zu werden.

Über die private Terrasse gelangen Sie in die exklusive Maisonettewohnung. Beim Betreten gelangen Sie in den großräumigen, offenen Wohn- und Essbereich, welcher über einen direkten Zugang zur großzügigen Dachterrasse in Südwestausrichtung bietet. Die bodentiefen Fenster erhellen den Wohn- und Essbereich mit natürlichem Licht und bieten gleichzeitig einen Blick auf die umliegende Landschaft. Die 164 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich über zwei Etagen.

Alle drei Badezimmer sind mit Regenduschen und Hansgrohe Armaturen ausgestattet, wobei das Elternbad zusätzlich über eine Villeroy & Boch Badewanne verfügt.

Die Maisonette-Wohnung verfügt insgesamt über fünf Zimmer, wobei eines davon flexibel als Home-Office genutzt werden kann.

Das KFW70EE Energieeffizienzhaus wird mit einer Luftwärmepumpe von BOSCH betrieben. Die Wohnung wird über eine Fußbodenheizung beheizt und entspricht der Energieeffizienzklasse A+! (Energieausweis liegt zur Besichtigung vor)

Das Gebäude wurde 1969 erbaut, 1989 um das Dachgeschoss erweitert und von 2023 bis 2024 entkernt und kernsaniert. Die Sanierungsarbeiten befinden sich in den finalen Zügen, und die Wohnung wird ab dem 01.05.2024 bezugsfrei sein.

Die Wohnung liegt in einer Sackgasse, die Ruhe und Privatsphäre verspricht. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einer Kindertagesstätte und einer Grundschule, die beide fußläufig in nur einer Minute zu erreichen sind.

Zusammenfassend bietet diese Maisonette in Sackgassenlage mit großer Terrasse, großzügigen Räumen und drei Badezimmern ein exklusives Wohngefühl das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Seien Sie der Erste, der dieses sein Eigen nennen darf. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich begeistern!

## Ausstattung

- Provisionsfrei
- Bezugsfrei ab sofort
- Großzügige Dachterrasse in Südwestausrichtung
- Sackgassenlage in fußläufiger Nähe zu KiTa und Grundschule
- Energieeffizienzhaus KFW70 EE (Energieeffizienzklasse: A+)
- Luftwärmepumpe von BOSCH
- Baujahr: 1969; Jahr der Kernsaniierung: 2024
- 3 Bäder: Ein Elternbad mit hochwertiger Villeroy & Boch Badewanne und zwei weitere Bäder mit Regendusche
- Sanitärausstattung mit Hansgrohe Armaturen
- Wohnfläche: 164m<sup>2</sup>
- Zimmeranzahl: 5 Zimmer inklusive eines großen Wohnbereiches mit direktem Terrassenzugang
- Fußbodenheizung
- Bodenbelag: Feinsteinfliesen, OG: Laminat

- HD-Videogegensprechanlage mit Smartphone Funktion
- Elektrische Rollläden
- Erstbezug
- Wallbox bei Bedarf

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Provisionsfrei vom Eigentümer

## Lage

Diese exquisit ausgestattete Maisonettewohnung liegt in einer Sackgasse einer sehr begehrten Wohnlage von Leverkusen, im idyllischen Stadtteil Schlebusch. In dieser freundlichen Nachbarschaft mit minimaler Verkehrsbelastung können Kinder frei herumlaufen und spielen, während Eltern die Ruhe und Gelassenheit eines gut etablierten Wohnviertels genießen können.

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einer Kindertagesstätte und einer Grundschule, die beide fußläufig in nur einer Minute zu erreichen sind. Für Familien mit Kindern ist dies ein unschätzbare Vorteil, da der Schulweg sicher und komfortabel ist.

Darüber hinaus befinden sich im nahen Umkreis zahlreiche erweiterte Schulen. Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.

Für Pendler bietet die Wohnung eine ausgezeichnete Autobahnanbindung zu den Autobahnen A1, A3, A57 und A59 im Ballungsgebiet zwischen den Großstädten Köln und Düsseldorf.

Die Wohnung ist hervorragend an das Netz der Straßenbahnen, Busse sowie S-Bahn und des Fernverkehrs angebunden.

Schlebusch selbst ist bekannt für seine malerischen Straßen, grünen Parks und eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Die Atmosphäre ist geprägt von einem angenehmen Mix aus Tradition und Moderne.

Diese Maisonettewohnung bietet ein ideales Zuhause für Familien und anspruchsvolle Wohnungsinteressenten, die auf der Suche nach einer Ruheoase in guter Lage in Leverkusen sind.

**Infrastruktur:**

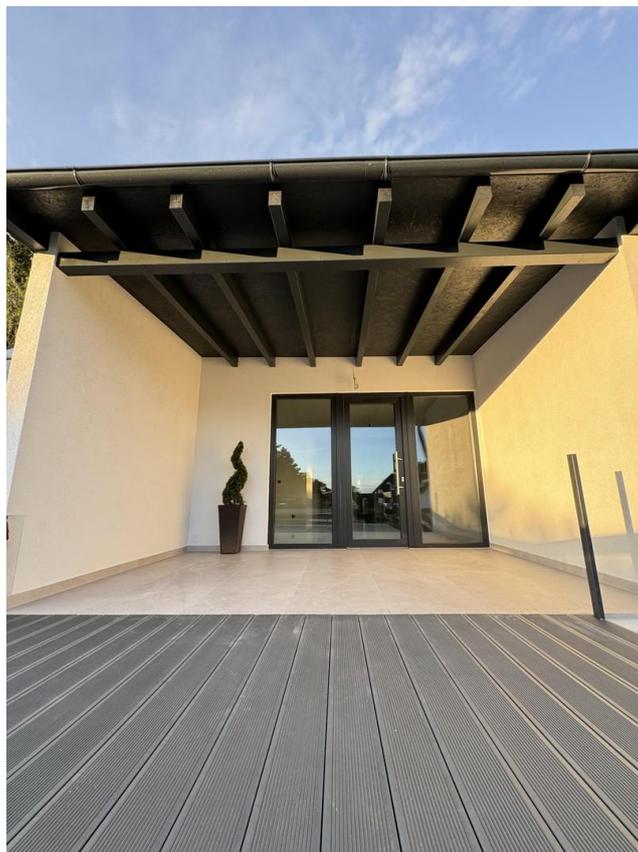
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Dachterasse / Hauseingang

# Exposé - Galerie



Dachterasse



Dachterasse / Hauseingang

# Exposé - Galerie



Offener Wohn- und Essbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Offener Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Offener Wohn-/Essbereich



Offener Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Offener Wohn-/Essbereich



Offener Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Offener Wohn-/Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Elternbad



Elternbad

# Exposé - Galerie



Ankleide Elternschlafzimmer



Ankleide Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 / Home-Office



Gäste WC mit Dusche

# Exposé - Galerie



Zugang OG



Flur / Arbeitsbereich OG

# Exposé - Galerie



Flur / Arbeitsbereich OG



Schlafzimmer 3 OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafzimmer 4 OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 4 OG



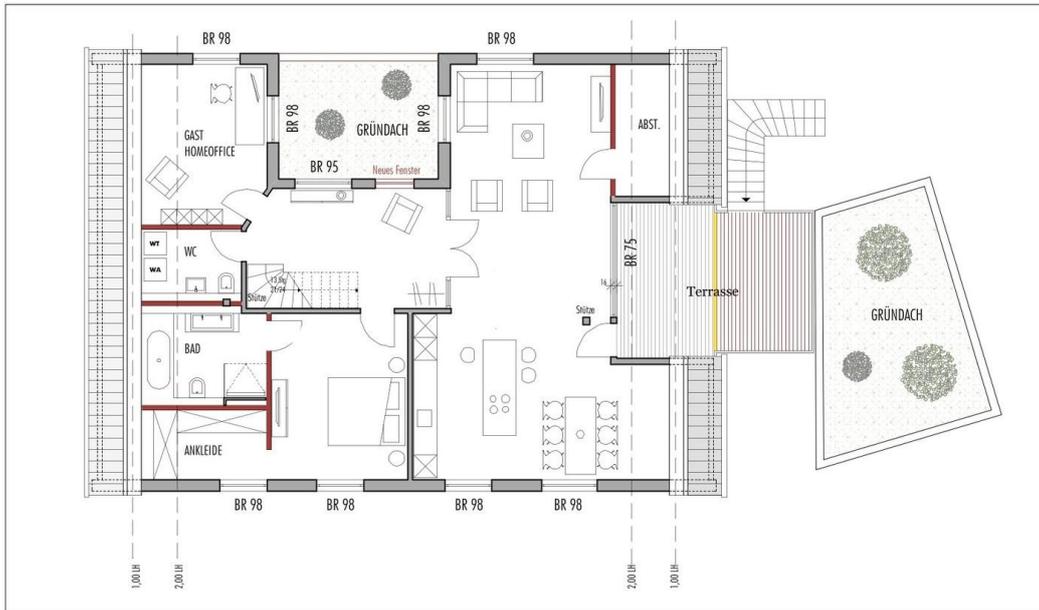
Schlafzimmer 4 OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 4 Aussicht

# Exposé - Grundrisse



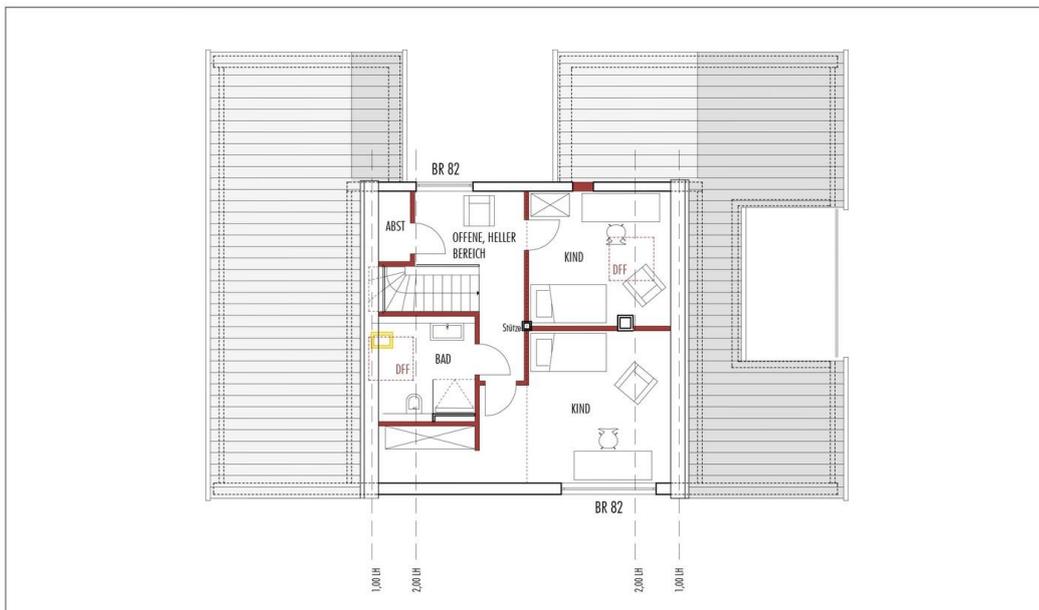
BV SAHIN

DACHGESCHOSS

M 1:100

Vorab 17.06.2023

Grundriss 1.OG



BV SAHIN

STUDIO

M 1:100

Vorab 17.06.2023

Grundriss DG