

Exposé

Wohnung in Leverkusen

VOLLMÖBLIERTE UND LICHTDURCHFLUTETE GRÜNDERZEIT- SMARTHOME-ZEITWOHNUNG IN CITY- BESTLAGE



Objekt-Nr. OM-201751

Wohnung

Vermietung: **760 € + NK**

Kanalstr. 64
51379 Leverkusen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	03.02.2024
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	37,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	43,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	120 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ZEITWOHNEN SIE LIEBER SMARTER, GRÜNER UND GÜNSTIGER

Im 2.OG eines sehr gepflegten Gründerzeitgebäudes befindet sich diese lichtdurchflutete 2-Raum-Zeitwohnung. Durch die optimale Raumergonomie mit großer Wohnküche und Schlafsofa im Wohnzimmer fühlt sich die Wohnung deutlich größer an. Auch die exklusive Vollausstattung lässt keine Wünsche offen. Das Licht, der weitläufige Gartenblick, die gefällige Raumaufteilung, der wunderschöne Originalholzdielenboden, die hohen Decken, die geschmackvolle Einrichtung und die Gartenmitbenutzung verleihen dem Gründerzeit-Smarthome einen ganz besonderen Charme. Neuwertige Fenster, dicke Altbaumauern und effizienter Gasofen sorgen (entgegen dem mißverständlichen Energieausweis) für vergleichsweise geringen Gas-Verbrauch. Mit Öko-Strom und Klimagas wohnen Sie zudem nachhaltig, mit halbiertes Kündigungsfrist sehr flexibel.

Smart TV, Philips-Hue-Light- und Sonos-Dolby-Surround-System sowie Ihre Musik und Streamingdienste fernsteuern Sie über Ihr Handy oder sprachgesteuert über Amazon's Alexa. Ein eigener Internetzugang und ein großer Schreibtisch schaffen ein komfortables Home-Office. In der Smarthome-Vollausstattung sind Handtücher, Bettwäsche, Geschirr und Küchenequipment ebenfalls bereits enthalten. Sie brauchen sich also um nichts mehr kümmern und nur noch Ihre Zahnbürste mitbringen.

Im Vergleich zu Köln ist das PreisLeistungsverhältnis überragend. Auch in Leverkusen werden Sie eine vergleichbare Zeitwohnung kaum günstiger finden. Zudem bleiben Sie sehr flexibel und sparen sich teure Einrichtungen sowie aufwendige Umzüge. Gegenüber einem Hotel haben Sie deutlich mehr Platz, weniger Kosten und können sich bei Bedarf in Ihrer eigenen Küche komplett selbst versorgen. Freuen Sie sich also auf ein neues Zuhause, dass bei Flexibilität und Preisleistung Maßstäbe setzt. Und Sie vor allem komplett vergessen lässt, dass Sie hier nur übergangsweise Zuhause sind. Willkommen in der Gründerzeit-Smarthome-Zeitwohnung kanal64 ...

Ausstattung

ÜBERZEUGENDER PREISLEISTUNGS-GEHEIMTIPP

- + vollmöbliertes, lichtdurchflutetes und geschmackvolles 2-Raum-Gründerzeit-Smarthome im 2.OG
- + Neuwertige Vollausstattung (Renovierung und komplette Neueinrichtung im Februar 2020)
- + überlegenes PreisLeistungsverhältnis
- + Nichtraucherwohnung für eine Person (für ein Paar aufgrund der Wohnfläche von nur 37qm bereits suboptimal)
- + direkte Regionalbahnanbindung zum Kölner HBF in nur 17 Minuten dreimal in der Stunde
- + zwei Minuten zum Autobahnanschluss in alle Richtungen
- + zentrale und ruhige Toplage mit fußläufiger Entfernung zu Fußgängerzone und Bahnhof
- + kleines, heimeliges und gepflegtes Gründerzeitgebäude von 1910
- + optimale Flächenergonomie mit gefälliger Raumaufteilung
- + Ausblick in eine weitläufige und unverbaubare Gartenlandschaft
- + große, vollausgestattete Wohnküche
- + neuwertige Einbauküche mit Kühlschrank, Induktions-Cerankochfeld, Geschirrspüler, Backofen und Microwelle
- + großer Schreibtisch mit Grünblick als komfortables Home-Office

- + eigener Highspeed-Internet-Zugang
- + komfortables Schlafsofa mit einem Handgriff zu komfortablen Bett aus-/einklappbar
- + wunderschöner Original-Holzdielenboden
- + drei Meter hohe Decken
- + Smarthome Ausstattung mit 49 Zoll Smart TV, SONOS-Sound-System und Philips-Hue-Light- System in allen Räumen
- + drahtlose Smarthome-Steuerung per Handy oder Sprachsteuerung mit Amazon-Alexa
- + Rundum-Sorglos-Ausstattung incl. Handtüchern, Bettwäsche, Geschirr und Küchenausstattung
- + Gartenmitbenutzung
- + eigenes Kellerabteil und Waschmaschine im Waschkeller
- + nachhaltige Versorgung mit Ökostrom und umweltfreundlichem Klimagas
- + halbierte, sehr flexible Kündigungsfrist von nur 6 Wochen zum Monatsende
- + ohne weitere Gebühren oder Provisionen direkt vom privaten Eigentümer
- + verfügbar ab 03.02.2024

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

SEHR FLEXIBEL MIT TOP-PREIS-LEISTUNG

Die Miete orientiert sich an der Mindestvertragslaufzeit:

ab 13 Monaten: € 880,00

10 - 12 Monate: € 930,00

6 - 9 Monate: € 980,00

- + ohne weitere Gebühren oder Provisionen direkt vom privaten Eigentümer
- + inklusive der Wohnnebenkosten und Interzugang
- + zzgl. Strom und Gas nach effektivem Verbrauch und Abrechnung des externen Versorgers (plus Vorauszahlung € 100,00/Monat)
- + bezugsfrei ab 03.02.2024
- + unbefristeter Index-Mietvertrag mit Mindestmietzeit von 6 Monaten
- + halbierte, sehr flexible Kündigungsfrist von nur 6 Wochen zum Monatsende
- + Nichtraucherwohnung für eine Person
- + Besichtigung jederzeit nach Vereinbarung

ACHTUNG: Besichtigungen werden vom Eigentümer in Einzelterminen nach telefonischen Vorgespräch durchgeführt. Bitte senden Sie dafür mit Ihrer Anfrage eine kurze Vorstellung Ihrer Person (Alter, Beruf, Netto-Einkommen, warum möblierte Wohnung, voraussichtliche Mietdauer etc.). Anfragen ohne diese Informationen können nicht beantwortet werden.

Lage

ENTSCHLEUNIGT, NATURNAH UND PERFEKT ANGEBUNDEN

Direkt vor den Toren von Köln entsteht seit 2008 das größte Städtebauprojekt NRWs ... die „neue Bahnstadt Opladen“. Das ambitionierte Leuchtturmprojekt verbindet Modernität mit Historie, Bildung und Arbeit sowie Wohnen und Freizeit. Inklusiv dem "Campus Leverkusen" mit der "Fakultät für Angewandte Naturwissenschaften" der Technischen Hochschule Köln für bis zu 1.000 Studierende. Das angenehm bodenständige und entschleunigte Leverkusen-Opladen wird dabei kulturell, intellektuell wie infrastrukturell mit der Domstadt verknüpft und in seiner Wohn- und Lebensqualität erheblich aufgewertet. Für die Metropolenregion Köln/Bonn/Düsseldorf ist das PreisLeistungsverhältnis überragend. Und macht das Gründerzeit-Smarthome von kanal64 zu einem echten Insider-Geheimtipp.

kanal64 befindet sich im alten, ursprünglichen Teil von Leverkusen-Opladen. In einem kleinen, heimeligen Gründerzeitgebäude von 1910 mit nur sechs Wohnungen auf einer ruhigen Wohnstraße inmitten eines direkt an die City angrenzenden Wohngebietes. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants, Fußgängerzone und Bahnhof sind hier fußläufig erreichbar. Von hier aus sind Sie zudem schneller am Kölner Dom als von den meisten Kölner Stadtteilen.

In nur 17 Minuten fährt dreimal pro Stunde eine Regionalbahn direkt zum Kölner Hauptbahnhof. Autobahnanbindungen in alle Himmelsrichtungen sind nur zwei Minuten entfernt. Mit dem Auto sind Sie in 15 Minuten in Köln und in 25 Minuten in Düsseldorf. Die Wupper und das Bergische Land mit betörender Natur sowie Top-Freizeitwert liegen auch gleich ums fußläufige Eck. Hier sind Sie also am Pulsschlag der Metropolenregion und haben alles Wichtige direkt vor der Tür, leben aber dennoch sehr ruhig, entschleunigt und naturnah fernab von Feinstaub, Luftverschmutzung und Großstadtlärm-/hektik. Willkommen in der Gründerzeit-Smarthome-Zeitwohnung kanal64 ...

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	167,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Eingang Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche

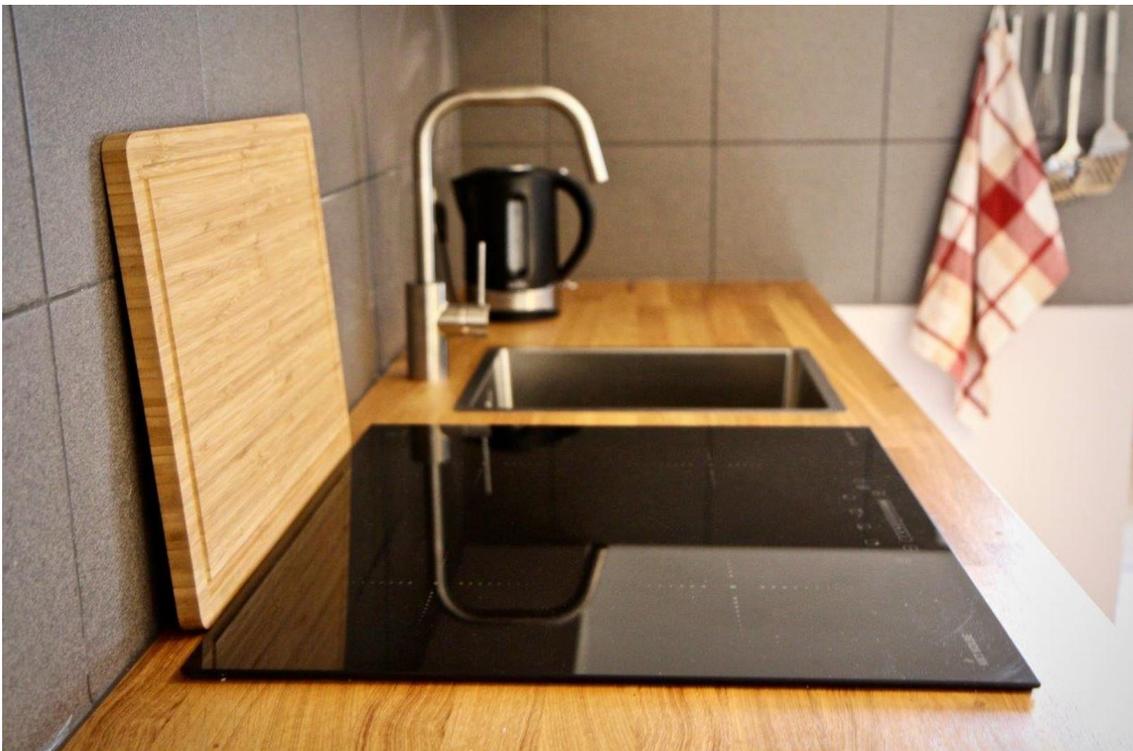


Wohnküche

Exposé - Galerie



brandneue Einbauküche



Echtholzarbeitsplatte

Exposé - Galerie



Induktionskochfeld



Herd-Microwellen-Kombigerät

Exposé - Galerie



grifflose Schubladen



Geschirrspüler



Vollausstattung mit Geschirre

Exposé - Galerie



großer Schreibtisch mit ...



... Grünblick in Gartenlandsch

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

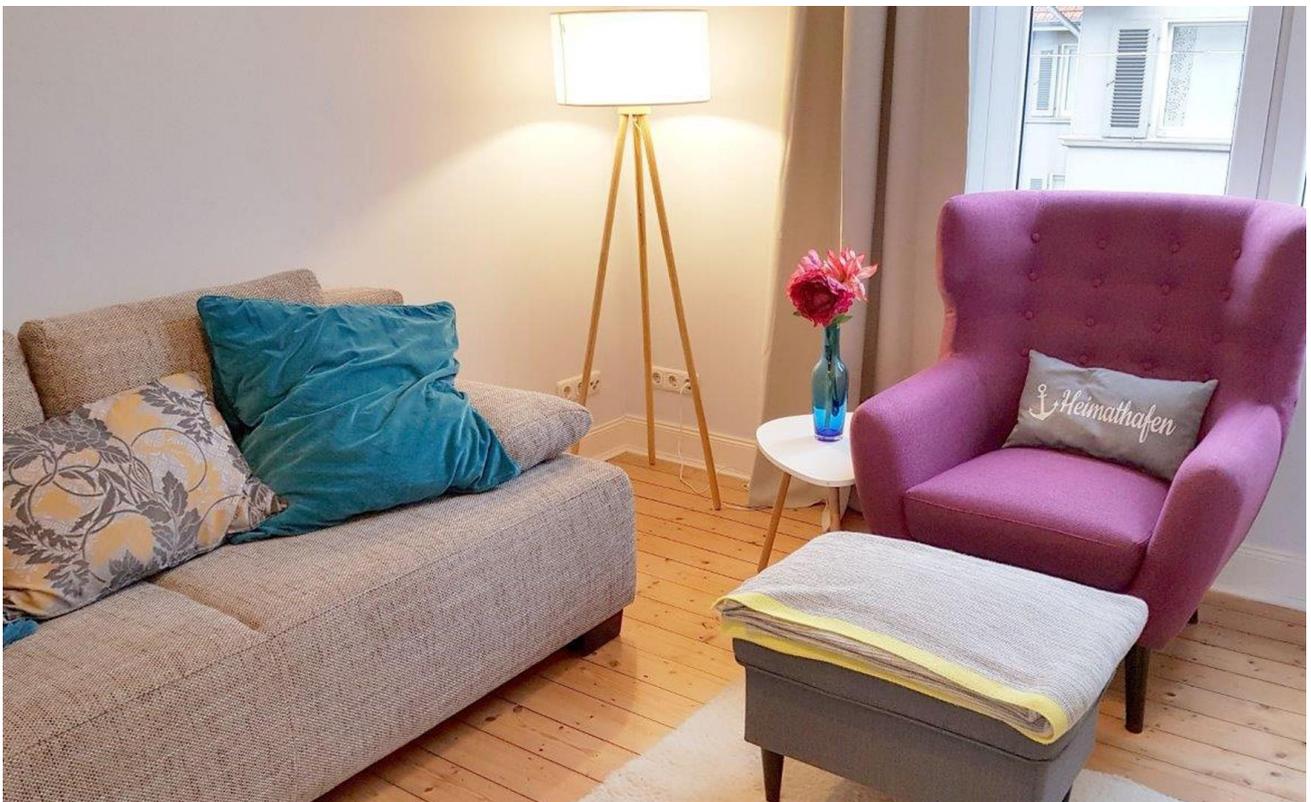


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



sehr komfortable Schlafcouch

Exposé - Galerie



drahtloses Sonos Sound System



49 Zoll Smart TV & Sonos Dolby

Exposé - Galerie



Duschbad mit Tageslicht



Duschbad mit Tageslicht

Exposé - Galerie

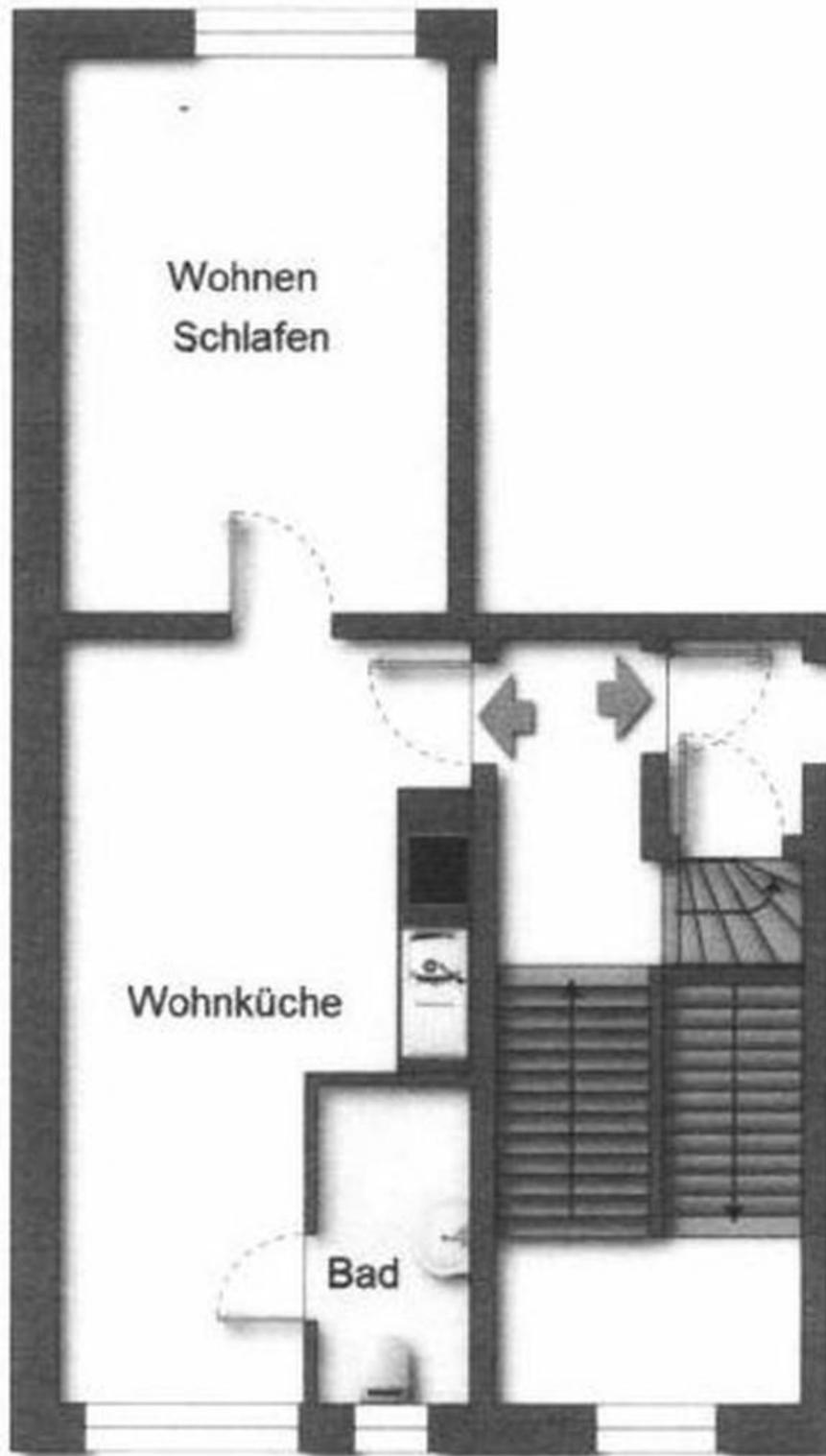


kleines Gründerzeitgebäude



ruhige Wohnstrasse

Exposé - Grundrisse



Grundriss