

# Exposé

## Wohnung in Leverkusen

### **helle, hochwertige 2-Raum-DG-Wohnung mit Süd-Balkon in Leverkusen**



Objekt-Nr. **OM-219736**

### Wohnung

Vermietung: **730 € + NK**

Ansprechpartner:  
L.L.

Quettinger Str. 279  
51381 Leverkusen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.01.2025
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	125 €	Etage	3. OG
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Garagen	1
Mietsicherheit	1.500 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Aufgrund einer Dachsanierung und Umgestaltung wurde diese Wohnung in 2012 neu gebaut. Die Wohnung ist sehr hochwertig wärme- und schallisoliert. Die angegebenen Neben- und Heizkosten wurden in der letzten Abrechnungsperiode berechnet und werden im Falle einer Vermietung im Detail erklärt. Die Nebenkosten beziehen sich auf eine Person. Diese ansprechende Immobilie, bei der es sich um eine freundliche und gepflegte Dachgeschosswohnung im Dachgeschoss handelt, zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus. Ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC zählen neben zwei schönen Zimmern zu dem Apartment. Auf dem Balkon lässt es sich wunderbar vom Alltagsstress erholen. Es kann eine Garage, auf dem Hof, separat angemietet werden. Gute Anbindung nach Köln und Düsseldorf.

## Ausstattung

Überdurchschnittlich hochwertige Ausstattung.

Die gesamte Bodenfläche wurde mit großformatigen Granitfliesen verlegt.

Es wurden ausschließlich hochwertige Markenartikel verbaut - z.B Grohe, BuschJäger, Bankirailholz - Balkon etc.

Das Bad verfügt über eine getrennte Dusche und Badewanne. Des weiteren wird der vordere Teil des Bades mit einer Glastür abgetrennt - so dass eine separate Gästetoilette mit separatem Waschtisch entsteht. Im Keller befindet sich ein Trockenraum und Fahrradkeller, Teppenhauseinigung in den NK enthalten. Zu Lagerzwecken verfügt die Wohnung über einen privaten Spitzboden - über der Wohnung.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung ist optimal für eine Person geeignet.

Die Küche und weitere Gegenstände können günstig übernommen werden - direkt vom Vormieter - unabhängig vom Vermieter.

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Die Fotos beziehen sich auf die rechte Wohnung (Grundriss)! Auf den Fotos werden die Räume leer und im derzeit bewohnten Zustand gezeigt.

Bei ernsthaften Mietinteresse frage ich folgende Unterlagen an:

Selbstauskunft (das Formular dazu bekommen Sie von mir), Schufa-Bonitäts Nachweis, Einkommensnachweis der letzten drei Monate, Identitätsnachweis

Anfragen wie z.B. "ist die Wohnung noch da" oder "habe Interesse" beantworte ich nicht - genauso wie Anfragen von Haushalten von mehr als zwei Personen. Bitte schreiben Sie etwas über sich - z.B. was Sie beruflich machen oder warum Sie sich für die Wohnung interessieren.

## Lage

Das Objekt finden Sie in zentraler Lage - direkt an der Neuen Bahnstadt mit guter Bahn, Bus und Autoanbindung nach Köln und Düsseldorf. In unmittelbarer Umgebung des Objekts verkehren einige Buslinien. In Laufnähe gibt es verschiedene Restaurants, Ärzte, Supermärkte. Auch ein paar Grün- und Parkanlagen und der Bürgerbuschwald sind in direkter Nähe.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

