

Exposé

Dachgeschosswohnung in Leverkusen

2-Zimmer-Wohnung, Dachterrasse, Rheinblick, Leverkusen-Hitdorf



Objekt-Nr. OM-326745

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **990 € + NK**

Ansprechpartner:
Manuel W.

51371 Leverkusen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1985	Mietsicherheit	2.970 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmetermin	01.04.2025
Wohnfläche	77,00 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	12,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	2. OG
Heizkosten	110 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	260 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	20 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hier angebotene Wohnung ist im 2. OG (=DG) eines Fünfparteienhaus gelegen, welches in direkter Rheinnähe und zugleich zentrumsnah liegt. Die insgesamt rund 77 qm Wohnfläche verteilen sich auf einen Wohn/Ess-Bereich (~36m²) mit Zugang zur Dachterrasse (~3,5m² Wfl. ~14m² Total), Schlafzimmer (~15m²), Küche (~6,5m²), Bad (~8m²) und Dielenbereich (~8m²). Die Wohnung verfügt größtenteils über Natursteinboden - Ausnahme ist das Schlafzimmer. Das Highlight der Wohnung ist sicherlich der große Wohn/Essbereich, die Dachterrasse sowie der Blick / die Nähe zum Rhein. Der, der Wohnung zugeordnete, separate PKW-Stellplatz (+20€) ist unmittelbar vor der Liegenschaft gelegen und der separate Kellerraum, sowie eine kleine Abstellkammer direkt vor der Wohnung runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist ideal für Singles und Paare, aber aufgrund der Tatsache, dass es nur ein Schlafzimmer gibt, nicht geeignet für Familien.

Einige der auf den Bildern zu sehenden Möbelstücke können bei Interesse vom Vormieter übernommen werden (optional).

Ausstattung

- * Kleine Liegenschaft (5 Parteien)
- * Natursteinböden
- * Bad mit Wanne, Dusche und Tageslicht
- * Einbauküche (kann gegen einen Abschlag von 750€ übernommen werden)
- * große Dachterrasse (14m², aber nur 3,5m² in Wohnflächenberechnung berücksichtigt)
- * Smart Home Temperatursteuerung (kann für 250€ übernommen werden)
- * Separater Kellerraum
- * Gemeinschaftlicher Waschraum
- * PKW-Stellplatz vor dem Haus

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger aber zentraler Wohnlage in Leverkusen Hitdorf in direkter Rheinnähe. Die Lage lädt zum Spazieren und Verweilen am Rheinufer ein. Hitdorf ist ein charmanter kleiner Stadtteil von Leverkusen mit hohem Freizeitwert und guter Verkehrsanbindung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Außen



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Essbereich & Terrasse

Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

Exposé - Galerie



Flur



Küche 1

Exposé - Galerie



Küche 2

Exposé - Grundrisse

