

# Exposé

## Villa in Leverkusen

**Repräsentative Stadtvilla (Haus in Haus) im Zentrum von Opladen zu vermieten!**



Objekt-Nr. OM-195456

**Villa**

Vermietung: **2.300 € + NK**

51379 Leverkusen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1938	Summe Nebenkosten	350 €
Grundstücksfläche	585,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	6.900 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.02.2026
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Heizkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie mögen Altbauten? Sie mögen Großzügigkeit? Diese wunderschöne alte Stadtvilla im Zentrum Opladens, erbaut 1938, 2010/2011 umfangreich saniert, 2021 renoviert, bietet all diese selten gewordenen Eigenschaften. Der Charme dieses großzügigen Altbaus wird Sie begeistern. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein schöner separater Eingangsbereich für Ihre Garderobe. Von dort führt Sie eine sehenswerte alte Holztreppe im Bauhausstil in das 1. Obergeschoss. Das erste Obergeschoss empfängt Sie mit einer großzügig geschnittenen, repräsentativen Diele. Von dort aus gelangen Sie in alle umliegenden Wohnräume. Bad und Küche sind modern und ansprechend gefliest. Die moderne Hochglanz-Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten sowie einem Weinkühlschrank werden Ihnen zur Nutzung überlassen. In allen weiteren Räumen befinden sich Parkettböden. Beeindrucken wird Sie zudem das 40 m<sup>2</sup> große Wohn- und Esszimmer mit einer luftigen Deckenhöhe von 3 Metern.

Von der Diele aus führt Sie die fortlaufende Holztreppe in das zweite Obergeschoss. Auch hier empfängt Sie wieder eine offene weitläufige Diele, von der aus Sie die weiteren Schlafräume und das geschmackvoll ausgestattete Familienbad mit integrierter Sauna erreichen. Eine Besonderheit ist zudem das lichtdurchflutete Elternschlafzimmer, welches mit dem ausgebauten Dachboden einhergeht. >>weiter unter Lagebeschreibung>>

## Ausstattung

Vermietet werden die erste und zweite Etage plus ausgebautes Dachgeschoss und die Gartennutzung:

2 Bäder mit Dusche bzw. Dusche/Badewanne

Extras: Sauna im Familienbad

1 Küche inkl. Einbauküche

1 Balkon im 1. Obergeschoss mit Außentreppen in den Garten

585 m<sup>2</sup> großer gepflegter Garten, einer modernen, mit einem Glasdach versehenen Terrasse, Gartenschuppen für Fahrräder.

1 Keller mit Zugang zum Garten

1 Außenstellplatz

5 Zimmer plus 2 Bäder und Küche

In nahezu allen Räumen sind hochwertige Einbaustrahler in den Decken für eine direkte und indirekte Beleuchtung verbaut, chice Vorhänge bzw. Plissees in allen Räumen sind ebenso Teil der gehobenen Ausstattung. Alle Räume sind mit Netzwerkkabel ausgestattet und somit auch als Büroraum geeignet!

Fußböden:

im Eingangsbereich und im 1. Obergeschoss, Parkettböden in Eiche und Buche

im 2. Obergeschoss Holzdielen in Kiefer

im Dachgeschoss Sisalteppich

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. Bitte schicken Sie Ihre aussagekräftige Bewerbung per E-Mail.

## **Lage**

Dieser schöne helle Dachausbau eignet sich sehr gut auch als Arbeitszimmer. Dieses Haus strahlt Ruhe und Geborgenheit aus und ist eine Seltenheit inmitten eines städtischen Umfelds. Sie erreichen fußläufig in wenigen Minuten alle Schulen, den gerade erneuerten Busbahnhof, den Bahnhof der DB, das neue Stadtviertel Neue Bahnstadt, die Stadtverwaltung Goetheplatz, sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs und ein lebendiges Ausgehviertel mit Restaurants, Kneipen, Kino und den Scala-Club. Auch zum Kölner Hauptbahnhof gelangen Sie in nur 15 min mit der Bahn.

Sie haben die Wahl:

Dank der zentralen Lage, der Großzügigkeit im Inneren und der grünen Oase im Außenbereich finden Sie hier sowohl ein lebendiges Stadtleben vor als auch den idealen Rückzugsort, wenn Sie sich vom städtischen Trubel erholen wollen.

Das Erdgeschoss ist an eine Anwaltskanzlei mit wenig Kundenverkehr vermietet. In den Abendstunden und an Wochenenden bewohnen Sie das Haus für sich allein.

Das Haus eignet sich für Kleinfamilien oder für Freiberufler, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten. Wer zudem Freude an einem Garten hat und gelegentliches Arbeiten im Garten als Entspannung erlebt, ist hier am richtigen Ort.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	120,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Treppe EG



Treppe EG

# Exposé - Galerie



Diele 1. OG



Treppe 1. OG

# Exposé - Galerie



Küche 1. OG

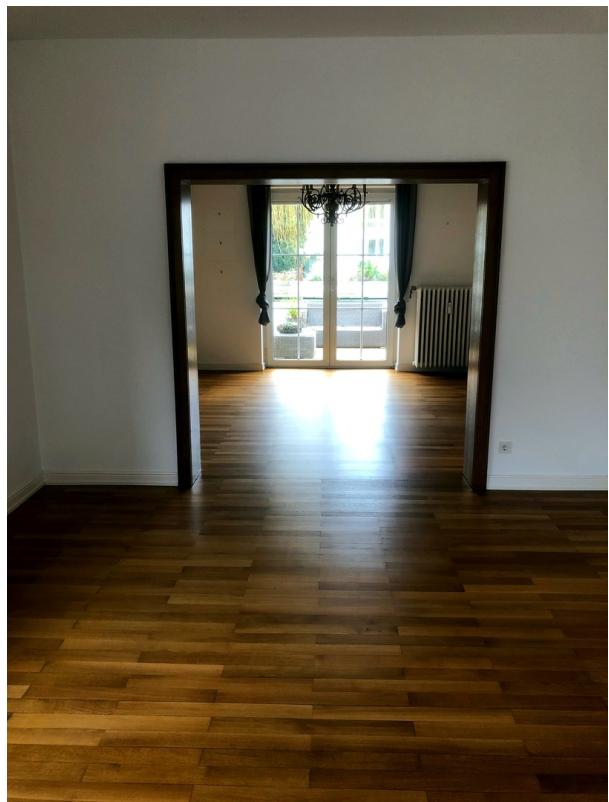


Küche 1. OG

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer 1. OG



Wohn-/Esszimmer 1. OG



Kinderzimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Ankleide/Büro 1. OG



Badezimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Dusche 1. OG



Diele 2. OG

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer 2. OG (1)



Elternschlafzimmer 2. OG(2)

# Exposé - Galerie

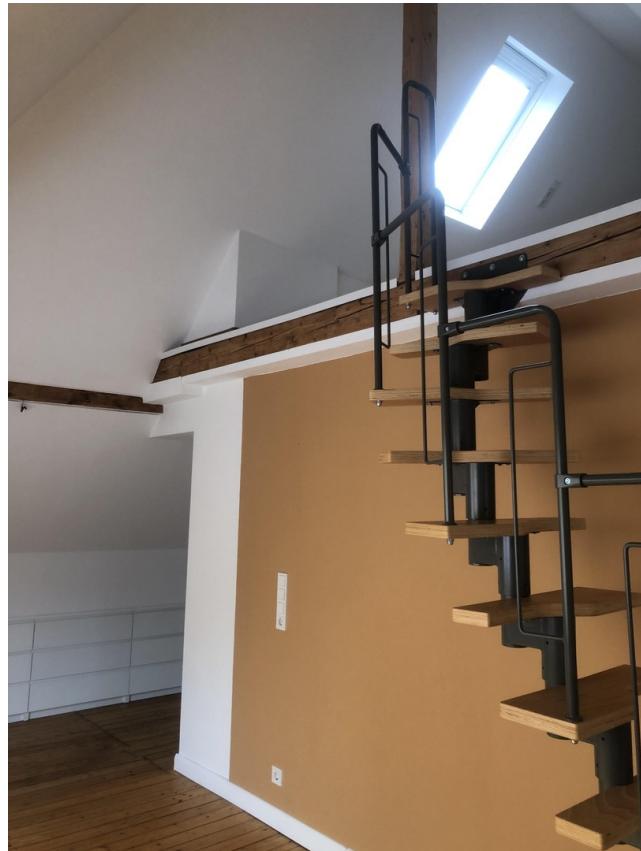


Elternschlafzimmer 2. OG (3)

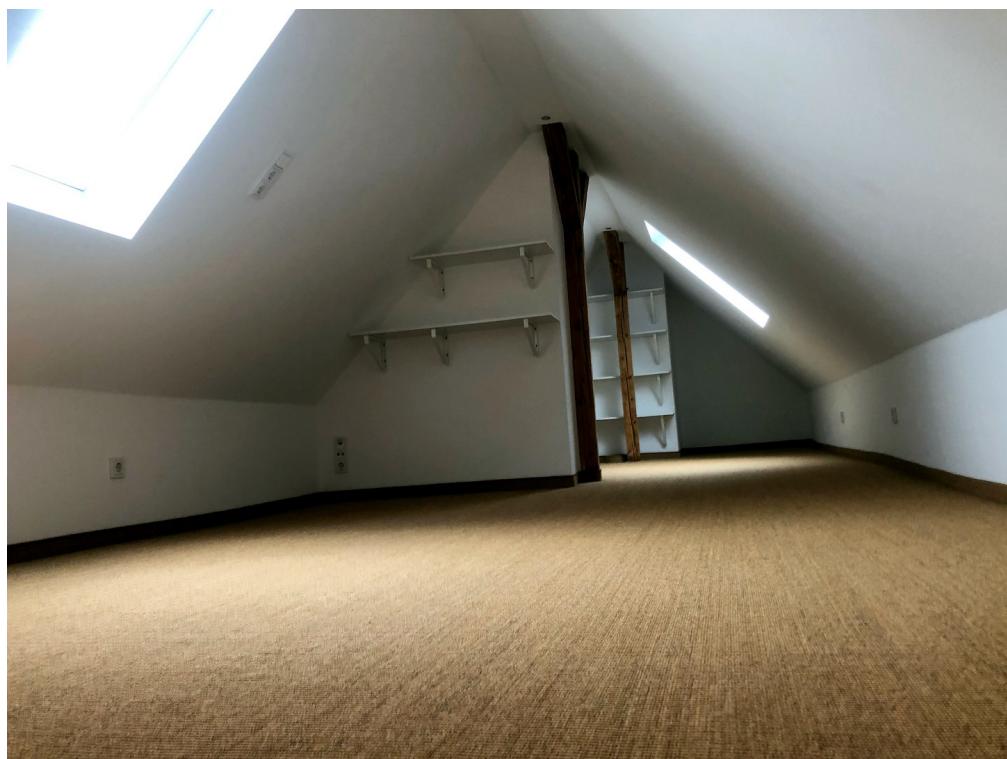


Elternschlafzimmer 2. OG(4)

# Exposé - Galerie



Treppe ins offene Dachgeschoss

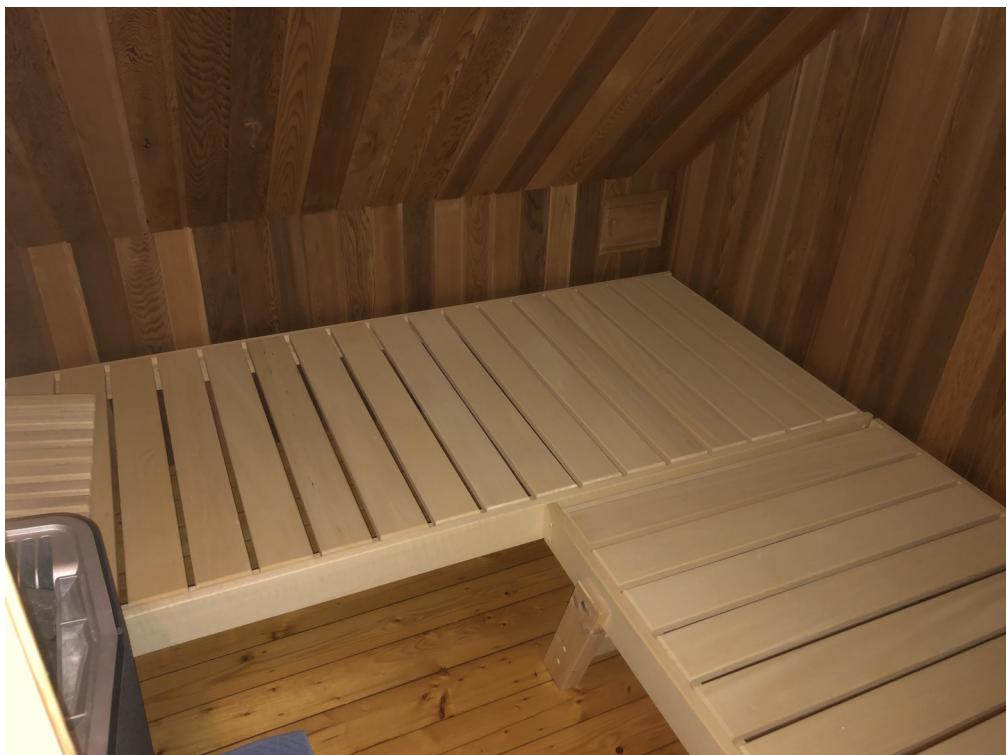


Dachgeschoss 3. OG

# Exposé - Galerie



Familienbadezimmer 2. OG (1)



Sauna

# Exposé - Galerie



Familienbadezimmer 2. OG (2)



Terrasse Garten