

# Exposé

## Wohnung in Leverkusen

### Wohnen o. Gewerbe zentrale Lage



Objekt-Nr. OM-394553

#### Wohnung

Vermietung: **2.580 € + NK**

Ansprechpartner:  
Yilmaz  
Mobil: 0157 31309068

51373 Leverkusen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1968	Mietsicherheit	8.000 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	7,00	Übernahmedatum	01.04.2026
Wohnfläche	211,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	6
Nebenkosten	250 €	Badezimmer	2
Heizkosten	300 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	500 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	45 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Immobilie ist für viele Nutzungen geeignet:

Wohnen, Wohnen mit Gewerbe, Pflegeheim, Altersheim, Büro geeignet nach Absprache.

Gesamt Fläche ca. 211 qm.

-Bei Bedarf an mehr Fläche, biete ich eine weitere Etage, Penthouse mit ca. 165 qm zusätzlich.

Zur Vermietung stehen ca. 380 qm Fläche an.

-Ein ca. 1500 qm großes Grundstück, hinter dem Haus, kann ebenfalls separat angemietet werden.

Barrierefreier Zugang. Dies ist im voraus mit den Behörden abzuklären.

-Werbemöglichkeiten sind auch separat anmietbar.

Mehrere Stellplätze im Hinterhof, können separat angemietet werden, zu je 45,00 €.

Ein aktueller Energieausweis nach Verbrauch ist zur Einsichtnahme vorhanden.

## Ausstattung

Offener Kamin, 2 Bäder begehbar Dusche, Wintergarten, gehobene Ausstattung.

Ruhige und dennoch zentrale Lage.

Hochwertig saniert.

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Duschbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Zentral gelegen Leverkusen Manfort.

Bahnhof fußläufig in 10 Minuten zu erreichen.

Rhein Galerie ca. 10 Min. zu fußläufig zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeit, Schulen, Ämter in der Nähe.

3 Min zu Autobahn Auffahrt.

7 Km bis Köln, 29 km bis Düsseldorf.....

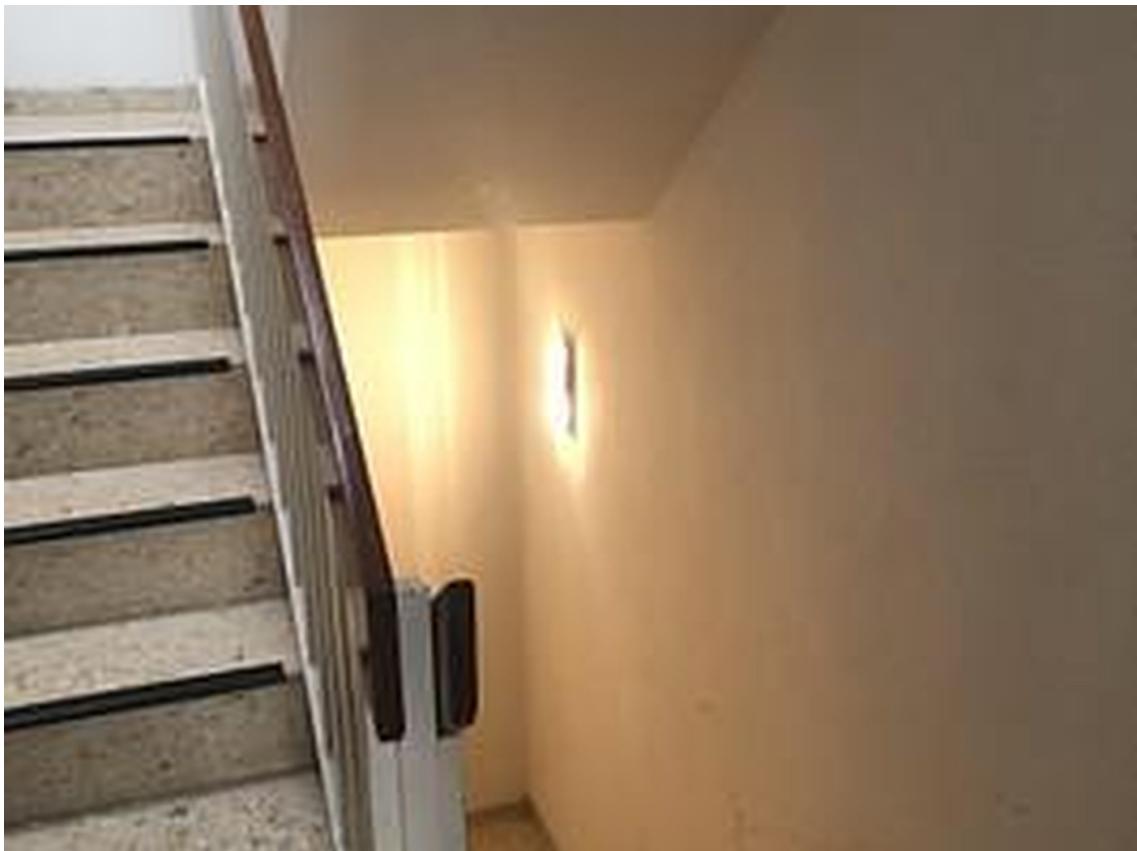
### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie

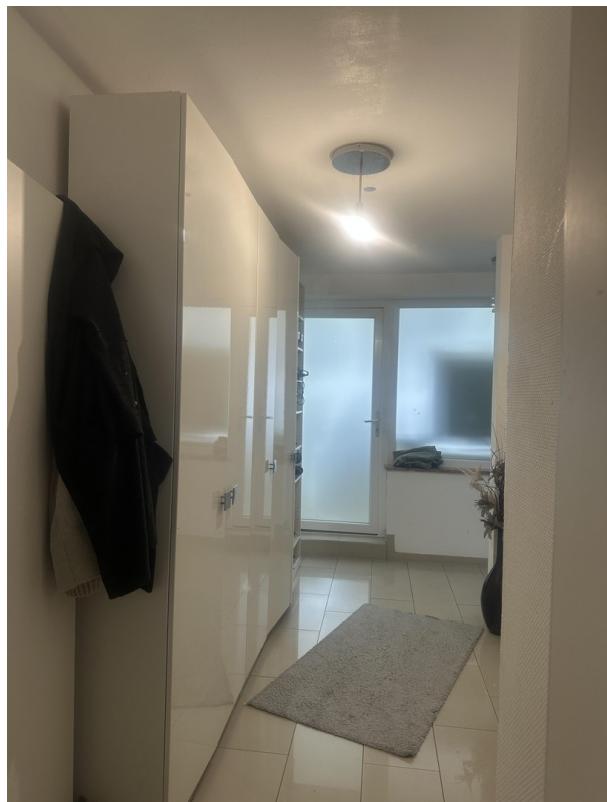


Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Flur



Flur



Zimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Bad 1



Bad

# Exposé - Galerie



Kaminzimmer



Wintergarten

# Exposé - Galerie



WZ



Kamin

# Exposé - Galerie



WZ



Küche

# Exposé - Galerie

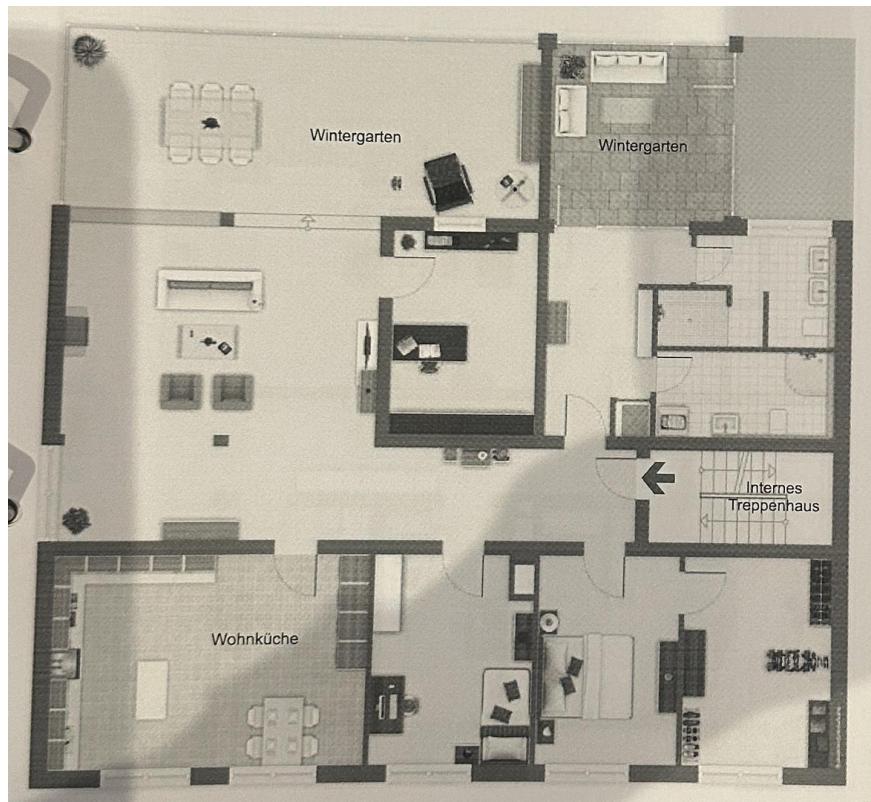


Küche



Flur

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG