

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Leverkusen

**KEINE FAMILIEN!! WG Zimmer in top Lage Nähe Köln in  
Leverkusen-Opladen City Erstbezug**



Objekt-Nr. **OM-404726**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **510 € + NK**

Ansprechpartner:  
Markus Schmidale

Birkenbergstr.  
51379 Leverkusen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1899	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Nutzfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neu renovierter schöner Altbau (Januar 2026) in der Opladener City. Die Zimmer sind ebenso im Januar 2026 mit neuer Grundaustattung möbliert worden und befinden sich in einer 5er WG (2. OG. Dachgeschoss mit leichter Schräge (teilweise Gaubenfenster) und einer 6er WG (1. OG.) in jeweils abgeschlossenen Wohnungen mit neuen schicken Duscbädern mit Fenstern. Die Zimmer sind hell und freundlich mit neuen Bodenbelägen ausgestattet. Ein Dachboden in der der Wohnung im 2. OG. darf z. B. als Abstellraum oder Gemeinschaftsraum für die Bewohner des 2. OG. genutzt werden.

Die Einbauküche mit 3 Kühlschränken und 2 Ceranfeldherden sowie ein angrenzender Wohn-Eßraum mit Drucker und Scanner sowie Zugang zur Terrasse befinden sich im EG zur gemeinschaftlichen Nutzung aller WG Bewohner. Auf den Zwischenebenen befinden sich noch 2 neue WCs und im EG ein zusätzliches kleines Duschbad mit WC.

Die Zimmer haben unterschiedliche Größen und Preise, in den Nebenkosten von 90,00 EUR/Monat pro Zimmer sind WLAN, Gas (Heizung), Wasser und Strom bei normalem Verbrauch enthalten. Die Kosten einer 14tägigen Reinigung aller Gemeinschaftsräume kommen mit 30,00 EUR/Monat noch separat hinzu.

Alle Zimmer im 2. OG. (außer dem kleinsten Zimmer Singlebett) sind mit Queensize Boxspring Bett, alle Zimmer im 1. OG mit Singelbett, Nachttisch, Kleiderschrank, teilweise Sessel, teilweise Tisch und 2 Stühlen , Deckenleuchte, Deckenfluter und Nachtschlampe ausgestattet. Bettwäsche, Handtücher, Bettdecken, Kopfkissen sind nicht vorhanden! Grundaustattung Küchenequipment steht zur Verfügung.

Im Waschkeller steht eine neue Miele Waschmaschine sowie ein neuer Miele Trockner zur Verfügung!

In den größeren Zimmern ist noch genügend Platz für eigene Möbel wie z. B Schreibtisch, Regale o.ä.

Die Mietpreise sind all inkl mit 14 tägier Reinigung der Gemeinschaftflächen.

1. OG.:

Zimmer 1 rechter Flügel 14,00 qm 450 kalt 590 warm frei ab 01.08.2026!

Zimmer 2 rechter Flügel 14,00 qm 450 kalt 590 warm VERMIETET !

Zimmer 3 rechter Flügel 17,48 qm 500 kalt 640 warmfrei ab 01.08.26!

Zimmer 4 Mitte mit Erker 2 Pers 22,93 qm 700 kalt 825 warm (Einzelperson 600 kalt, 725 warm)frei ab 01.09.2026!

Zimmer 5. linker Flügel 2 Pers. 20,20 qm 650 kalt 775 warm (Einzelperson 580 kalt, 705 warm) VERMIETET!

Zimmer 6 linker Flügel Balkon 15,00 qm 530 kalt 670 warm VERMIETET!

2. OG.:

Zimmer 1 (rechter Flügel) 11,25 qm 400 kalt 540 warm vermietet

Zimmer 2 (rechter Flügel) 19,83 qm 540,00 kalt € 680 frei ab 01.07.26!

Zimmer 3 (Mitte) 20,88 qm 569 kalt , 709 warm auch für 2 geeignet zzgl. 155 € frei ab 01.09.26!

Zimmer 4 (linker Flügel) 20,15 qm 549 kalt, 689 warm € auch für 2 geeignet zzgl. 155 € frei ab 01.07.26!

Zimmer 5 (linker Flügel) 17,49 qm 489 kalt,629 warm vermietet

## Ausstattung

Nur berufstätige Mieter oder Studenten. Mindestmietdauer 6 Monate!!!!

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Einbauküche

## Sonstiges

Eine Gemeinschaftsküche mit Spülmaschine für das 1. und 2. OG befindet sich im Erdgeschoss mit Zugang zum Garten und einem zusätzlichen separatem Duschbad mit WC!

## Lage

Top Lage in der City, Nähe Campus der THS Köln und Bayerwerke, Chempark und japanischem Garten.

Busbahnhof und Bahnhof Opladen in 10 min. fußläufig zu erreichen. Verbindung nach Köln Hbf und Wuppertal in ca. 20 min. S-Bahn Verbindung nach Köln Hbf und Düsseldorf Hbf ab Leverkusen Küppersteg.

Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, Shopping Mall, Opladener Wochenmarkt, Cafes, Restaurants u. v. m.

Viel Natur in der Umgebung zum Joggen oder Wandern, z. B. Naturschutzgebiet Weltersbachtal, Schloß Morsbroich, japanischer Garten, Tillmanns Park, Ludwig Rehbock Park, Oulusee u.v.m.

Sehr gute sportliche Angebote: Hallenbad in Wiesdorf und Freibad Opladen, Fitnessclubs, TSV Bayer

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	159,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

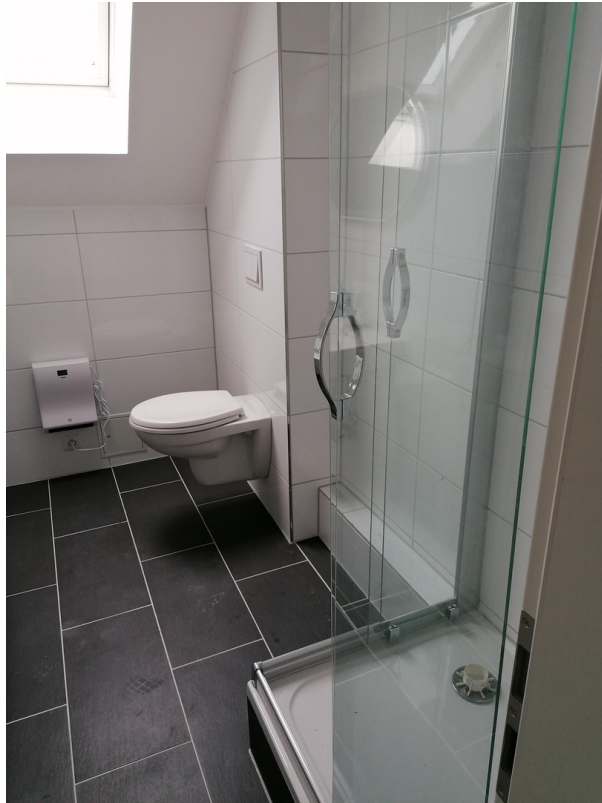
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

