

Exposé

Wohnung in Leverkusen

Gehobene 3ZK2B Wohnung am Rhein inkl. Einbauküche mit Gäste WC



Objekt-Nr. OM-416869

Wohnung

Vermietung: **1.380 € + NK**

Ansprechpartner:
Ufuk Yildirimhan

Niederfeldstr. 35
51373 Leverkusen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2019	Mietsicherheit	4.140 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.02.2026
Wohnfläche	94,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	10,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	225 €	Etage	1. OG
Heizkosten	150 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	375 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	100 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die moderne 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 94 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines vollverklinkerten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 2019 und ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar.

Über die großzügige Diele mit Abstellraum (A.R.) und separatem Garderobenbereich gelangt man in die einzelnen Wohnbereiche. Der helle und offen gestaltete Wohnraum bildet das Herzstück der Wohnung und bietet Zugang zur großen Sonnenloggia in Südausrichtung, die zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Das Schlafzimmer sowie das Kinderzimmer sind gut geschnitten und bieten ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten. Die Diele, der Wohnraum sowie die Schlafräume sind mit hochwertigem Eiche-Parkettboden ausgestattet, während Küche und Bäder mit Fliesenbelag versehen sind. In der gesamten Wohnung sorgt eine Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort.

Die Wohnung verfügt über ein Tageslichtbad sowie ein zusätzliches Duschbad, beide modern ausgestattet, unter anderem mit einer bodengleichen Dusche.

Eine hochwertige Einbauküche ist bereits im Mietpreis enthalten.

Elektrische Rollläden an den Fenstern, eine Videogegensprechanlage, ein eigener Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz runden dieses attraktive Wohnangebot ab.

Ausstattung

Personenaufzug

Parkettböden in Wohn- und Schlafräume

Fliesenbelag in Küche, Flur und Bädern

Fußbodenheizung

Bodengleiche Dusche mit einer Badewanne sowie zusätzlich ein Gästebad mit WC und Dusche

Fenster mit elektrischen Rollläden

Große Sonnenloggia

Eigener Kellerraum

Gegensprechanlage Videomonitor

Tiefgaragenstellplatz

24 Monate Mindestmietzeit

Einbauküche mit E-Geräte

2 x Einbaugarderobe

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

"Stadt, Land, Fluss" direkt vor der eigenen Haustür? Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zu Rhein, Neulandpark und Innenstadt. Die Lage lädt zu Spaziergängen und Radtouren entlang des Rheins, entspannten Aufenthalten im Park sowie zu Einkaufsbummeln und den Genuss von Gastronomie und kulturellen Angeboten in der City ein. Die schnelle

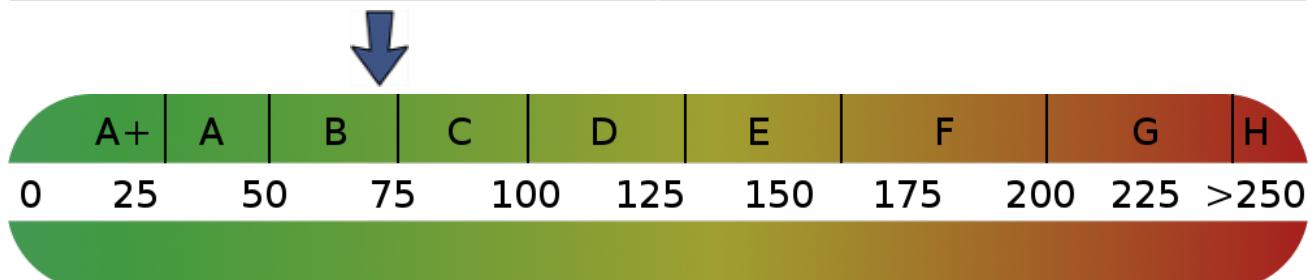
Autobahnanschluss an die Autobahnen A1, A59 und A3 sowie eine Bushaltestelle unmittelbar vor der Haustür bieten eine extrem verkehrsgünstige Lage, die nicht nur Pendler zu schätzen wissen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



WZ

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Garderobe



SZ2

Exposé - Galerie



WC



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Einbauküche

Exposé - Galerie

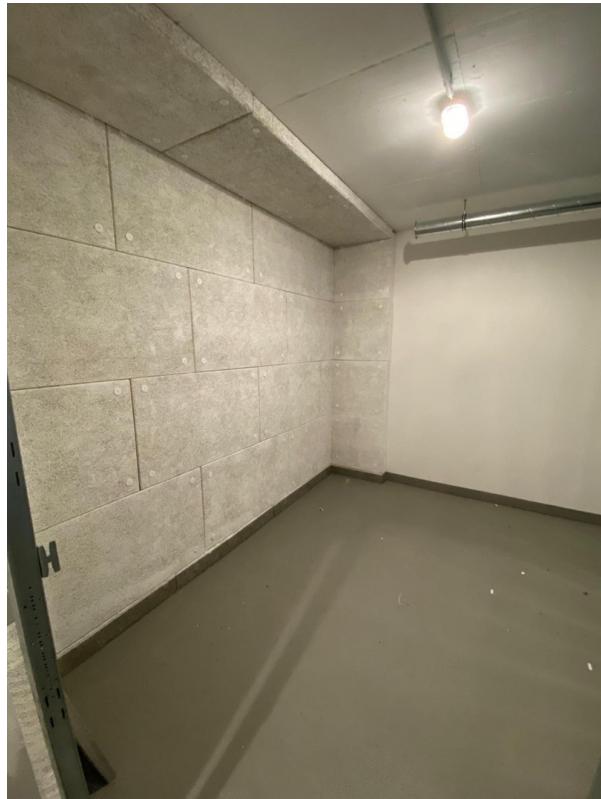


Küche

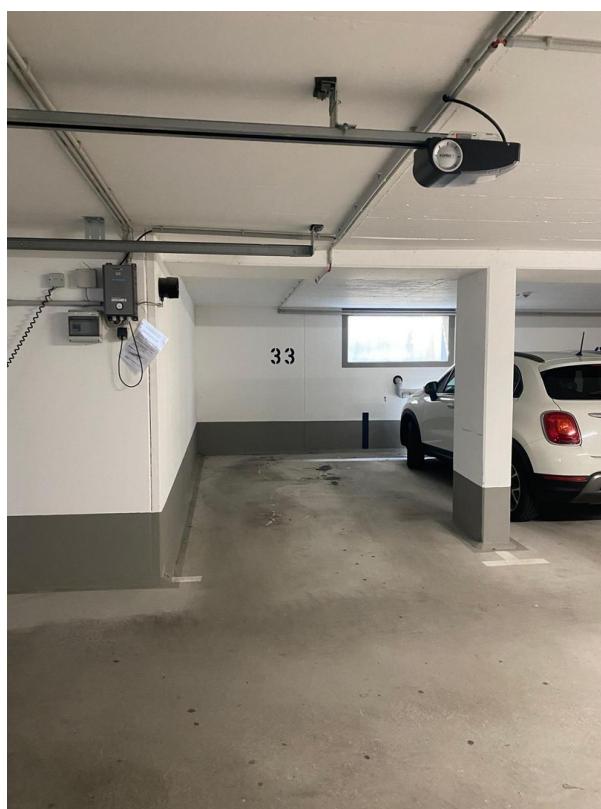


Diele

Exposé - Galerie



Kellerraum



Tiefgaragenstellplatz

Exposé - Grundrisse

Wohnung 1.1 / 1.3 EG / 1.0G 3 Zimmer

Wohnfläche Wohnungen 1.1 / 1.3

Diele	7,20 m ²
Kind	13,59 m ²
Wohnraum	29,67 m ²
Küche	10,40 m ²
Schlafen	13,50 m ²
Bad	8,23 m ²
Duschbad	4,32 m ²
A.R.	1,16 m ²
Garderobe	0,89 m ²
 Terrasse Wohnung 1.1 (9,93 m ²)*	4,97 m ²
Gesamt ca.	94,00 m²
 Loggia Wohnung 1.3 (9,93 m ²)*	4,97 m ²
Gesamt ca.	94,00 m²

* tatsächliche Fläche

Maßstab 1:100

Beispielgrundrisse und -ansichten, Änderungen vorbehalten

PAESCHKE
Ihr Zuhause aus gutem Hause

Grundriss

Exposé - Anhänge

1.





Straßenansicht Haus 1–6



Gartenansicht Haus 6–1

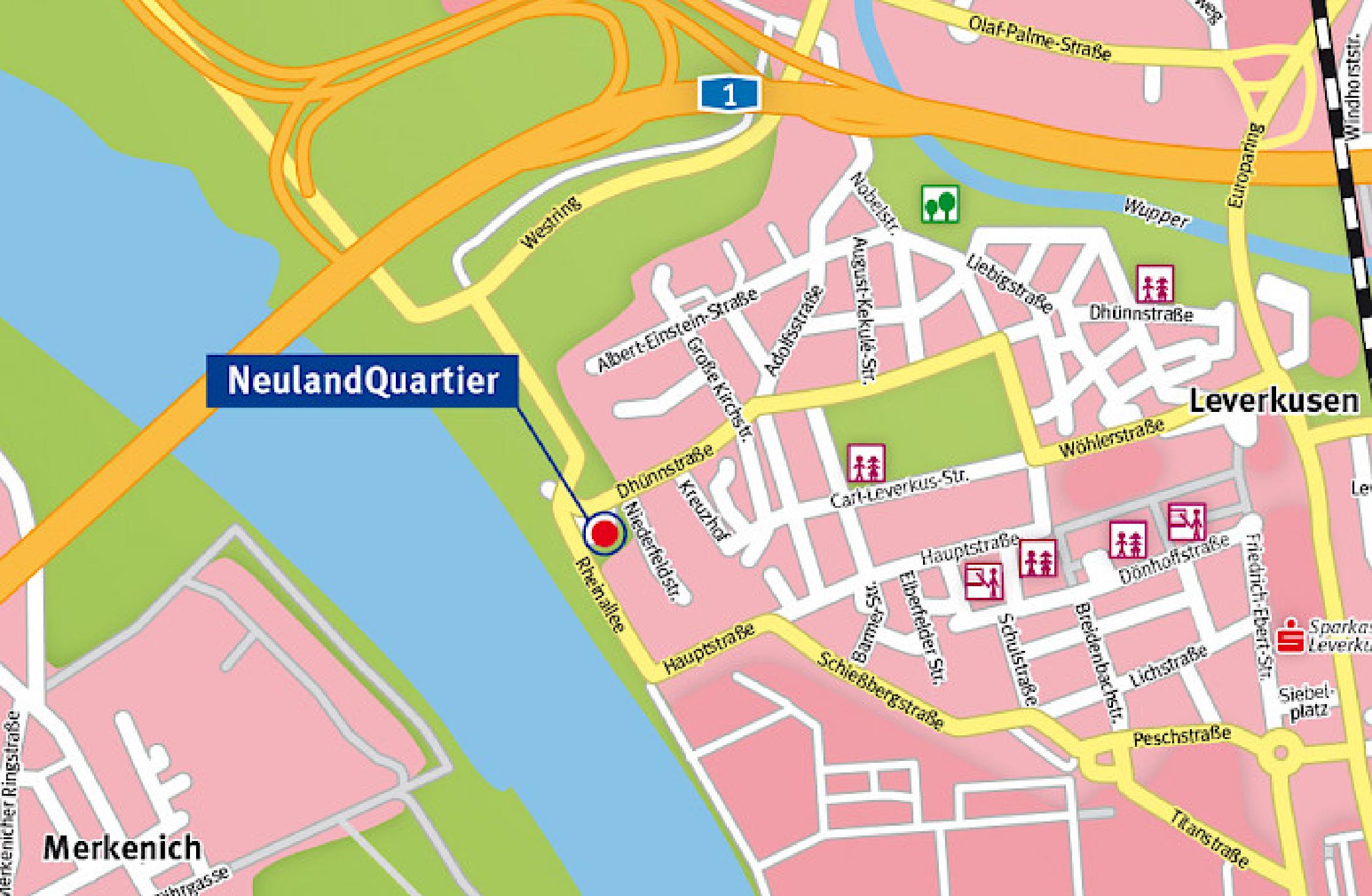


Straßenansicht Haus 1–2



Gartenansicht Haus 3–1



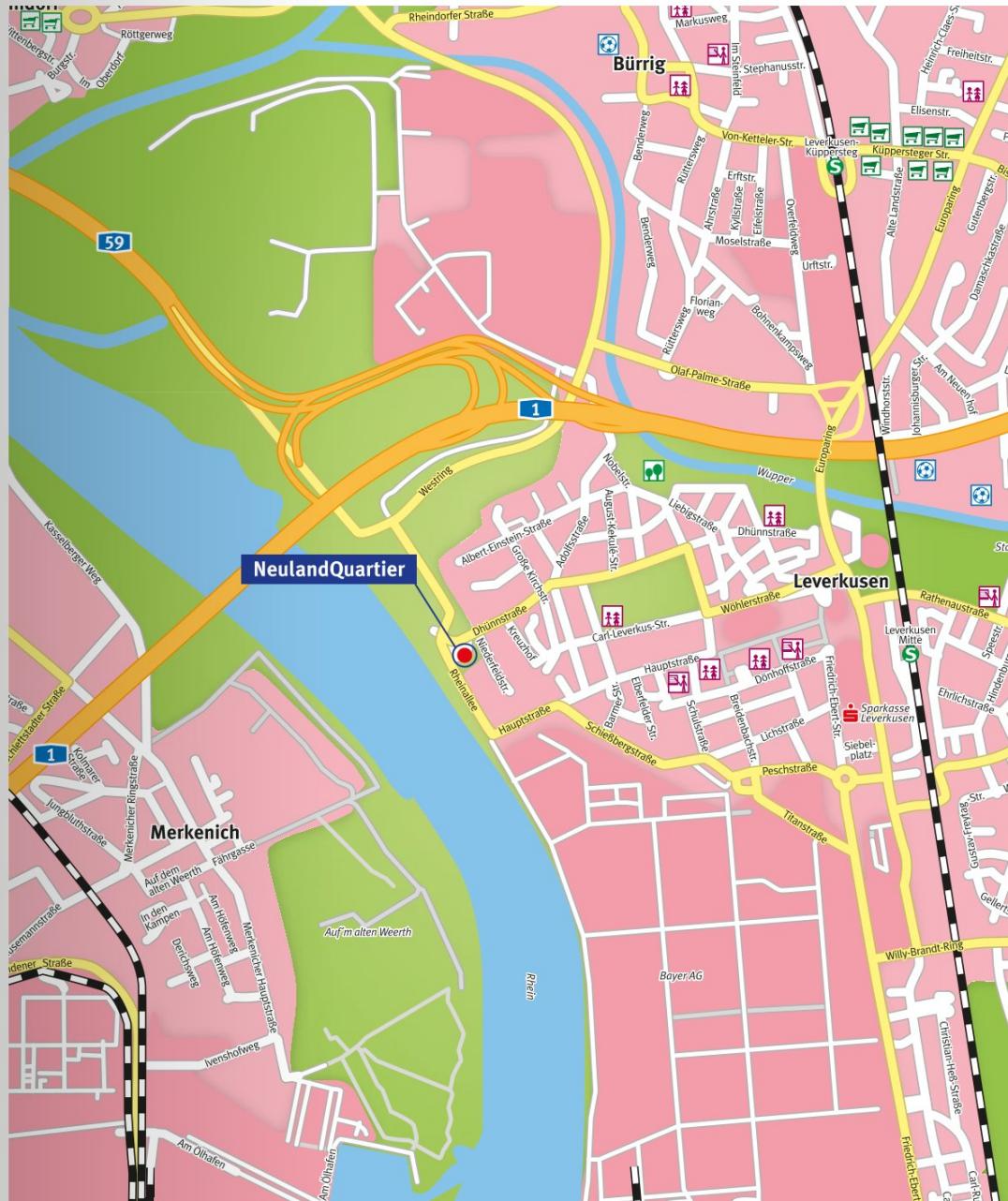






Eigentumswohnungen in Leverkusen-Wiesdorf

Impressionen aus der Umgebung



Einkaufen

Park/Grünanlage

historisches Bauwerk

Fußball

Tennis

Schwimmbad

Kindergarten

Schule

Krankenhaus

S-Bahn

U-Bahn/Straßenbahn

Bus



Abendstimmung im NeulandQuartier



Leben zwischen Rhein und Neulandpark

In Wiesdorf können Sie die Stadt Leverkusen von einer ihrer schönsten Seiten erleben: Rhein und Neulandpark liegen direkt vor der Haustür und bieten reichlich Gelegenheit für Freizeitaktivitäten oder einfach nur für den Aufenthalt in der Natur. Zusätzlich lockt das Stadtzentrum Leverkusens in nur ca. 800 Metern Entfernung mit seiner attraktiven Einkaufszone, Gastronomie und kulturellen Angeboten.

Auch nach Köln oder Düsseldorf gelangen Sie von hier aus rasch mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder über die nahe gelegenen Autobahnen A1 und A59.

In diesem reizvollen Umfeld entstehen seit Oktober 2017 an der Niederfeldstraße 38 Eigentumswohnungen, verteilt auf sechs Mehrfamilienhäuser. Modern gestaffelte Fassaden mit großzügigen Fensterfronten schaffen ein helles, freundliches Wohnambiente. Die Wohnungen mit bis zu vier Zimmern verfügen über Wohnflächen zwischen 62 und 165 Quadratmetern. Freuen Sie sich auf abwechslungsreiche Grundrisse sowie großzügige, nach Südwesten ausgerichtete Balkone, Terrassen und Gärten, wo Sie ab mittags oder am Feierabend die Sonne genießen können. Die Penthouse-Wohnungen bieten zudem einen fantastischen Panoramablick.





Innenraumsicht Wohnung 5.6



Vorbemerkung

Grundlage der Bauausführungen sind die zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen DIN-Normen und Richtlinien. Die Energie-Einsparverordnung (EnEV 2014), gültig ab 01.05.2014, einschließlich der ab dem 01.01.2016 geltenden erhöhten Anforderungen werden erfüllt.

**Rohbau**

Der Rohbau wird in einer massiven Bauweise errichtet. Alle tragenden Außen- und Innenwände werden in Kalksandstein, Porenbeton oder, falls statisch erforderlich, in Stahlbeton ausgeführt. Die im Erdreich liegenden Bauteile werden gem. DIN-Vorschrift gegen Feuchtigkeit geschützt. Im Bereich der Verkleinerung wird das Außenmauerwerk als 2-schaliges Mauerwerk erstellt.

**Fassade**

Die Außenwände werden im Wesentlichen verkleinert. Zur optischen Auflockerung erfolgt die Gestaltung einzelner Fassadenteile mit Keramikplatten, Glasfassadenelementen, Zinkblechen oder Sichtbeton, Verkleidung der Deckenuntersichten von Erkern oder Loggien mit Wärmedämmputz, sofern notwendig

**Balkone / Loggien / Gärten**

Die Balkonanlagen werden in Stahlbetonbauweise (thermisch getrennt) erstellt und erhalten als Belag Steinplatten auf Kiesschüttung. In die Brüstung werden Balkongitter oder Glas eingebaut, nach Festlegung durch den Bauträger. Die im Erdgeschoss gelegenen Wohnungen erhalten die zugewiesenen Gartenflächen teilweise zur alleinigen Nutzung.

**Fenster**

Es werden hochwertige, weiße oder 2-farbige Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut. Alle senkrechten Fenster und Balkon- bzw. Terrassentüren der Wohnungen erhalten Sicherheitsbeschläge mit Pilzkopfverriegelung und Druckknopfholz sowie elektrische Kunststoffrollläden.

**Innentüren**

Schallgedämmte Wohnungseingangstür mit Sicherheitsbeschlag, beidseitig mit Esche weiß Melaminharz Laminat beschichtet. Innentüren beidseitig Esche weiß oder Buche natur ebenfalls Laminat beschichtet oder weiß lackiert. Edelstahl-Drückergarnituren in abgerundeter oder eckiger Form.

**Bodenbeläge**

Wohn-/Schlafräume, Kinderzimmer und Dielen erhalten einen Parkettbodenbelag mit passenden Holzfußleisten nach vorliegendem Muster und Auswahl des Erwerbers.

**Malerarbeiten**

Die Geschossdecken innerhalb der Wohnungen werden mit Dispersionsfarbe gestrichen. Die Wände werden mit Raufaser tapiziert und mit Dispersionsfarbe gestrichen.

**Treppenhäuser**

Die Treppenstufen und Podeste erhalten einen Natursteinbelag aus Granit, Betonwerkstein o.ä.. Die Treppengeländer werden aus einer lackierten Stahlkonstruktion mit Edelstahlhandlauf hergestellt. Die Wände erhalten einen Struktur-/Edelputz.

**Fliesenarbeiten**

Die Wände der Bäder und Duschbäder werden zargenhoch mit Wandfliesen bekleidet und weiß verfugt. Die WCs werden 1,50 m hoch mit Wandfliesen bekleidet und weiß verfugt. In den Küchen werden ca. 3,00 qm Wandfliesen als Fliesenspiegel im Bereich der Arbeitsplatte angebracht. Die Fußböden der Bäder, WCs und Küchen erhalten einen Fußbodenbelag aus Keramikfliesen, in der Küche mit Fliesensockel.

**Elektroinstallation**

Alle Wohnungen erhalten eine den Anforderungen eines modernen Haushaltes entsprechende Elektroinstallation. Die Anzahl der Schalter und Steckdosen (Markenfabrikate) ist ausreichend bemessen, Farbe Weiß. Multimediaanschlüsse TV (digital möglich) und Telefonanschlüsse in allen Wohn- und Schlafräumen. Gegensprechanlage mit Videomonitor in den Wohnungen und Kamera an der Hauseingangstür. Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure erhalten Rauchwarnmelder.

**Heizung**

Die Beheizung erfolgt über ein Mini-Blockheizkraftwerk (Kraft-Wärme-Kopplung). Mit Kraft-Wärme-Kopplung werden Strom und Wärme in einem Gerät erzeugt. Der Strom wird ins Netz eingespeist. Die Wärme wird in den Heizkreislauf übertragen und zur Brauchwassererwärmung genutzt. In den Wohnungen wird eine Warmwasserfußbodenheizung mit witterungsabhängiger Temperaturregelung über Außenfühler installiert. Thermostatische Einzelraum-Regulierung innerhalb des Hauses für alle Räume, außer Gäste-WC, Diele und Flure.

**Lüftung**

Abluft über Abluftventilatoren in den Bädern mit Nachströmung über die Bodenluft der Innentüren und Nachströmelemente in den Fensterfalzen bzw. Rolladenkästen von Wohn- und Schlafräumen.

**Sanitärausstattung**

Die Sanitärobjekte werden im Farbton Weiß, WCs als Hänge-WCs mit Einbauspülkästen ausgeführt. Bodengleiche Duschen, sofern technisch möglich. Die Warmwasserbereitung erfolgt durch eine zentrale Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage. Der Wasserverbrauch wird durch Durchflussmengenzähler für jede Wohnung separat erfasst.

**Aufzüge**

Alle Wohnungen werden über Aufzüge erschlossen.

**Keller-/Nebenräume**

In den Kellergeschossen der Wohnhäuser befinden sich die erforderlichen Abstellräume (zu jeder Wohnung gehört ein Kellerraum), Wasch-/Trockenräume, Fahrradkeller sowie sonstige Nebenräume.

**PKW-Stellplätze**

Vorgesehen sind Tiefgaragen-Stellplätze.

**Anmerkung**

Es bleibt dem Bauträger vorbehalten, vorgesehene Konstruktionsteile auf Grund gesammelter Erfahrungen oder neuer Materialien auszutauschen. Er kann ferner Bauänderungen durchführen auf Grund behördlicher, statischer oder technischer Anforderungen, soweit damit keine Wertminderungen verbunden sind. Eine detaillierte Baubeschreibung erhalten Sie im Rahmen der Beleihungsunterlagen, und diese detaillierte Baubeschreibung wird Vertragsgegenstand des zu beurkundenden Kaufvertrages.

Anfahrtsskizzen finden Sie auf unserer Homepage

