

# Exposé

## Wohnung in Leichlingen (Rheinland)

### Leichlingen: Helle 3-Zi.-Wohnung mit Sonnenuntergang & extra Nutzfläche



Objekt-Nr. OM-445644

#### Wohnung

Vermietung: **920 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marcel Machwirth

Sperberstraße 18  
42799 Leichlingen (Rheinland)  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.760 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neuwertig, modern, mit unverbaubarem Ausblick: Ihre neue Traumwohnung wartet auf Sie!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese hochwertig und vollständig renovierte Wohnung im 3. Obergeschoss steht Ihnen nach Vereinbarung, spätestens jedoch zum 01.07.2026, zur Verfügung. Auf drei hellen Zimmern genießen Sie maximale Gestaltungsfreiheit – perfekt für individuelles Wohnen und Leben.

Der sonnige Balkon bietet einen unverbaubaren Weitblick, der Ihnen täglich kleine Auszeiten vom Alltag schenkt.

Zusatzflächen inklusive:

Über eine kleine Leiter erreichen Sie eine wohnraumähnliche Dachbodenfläche – ideal als Rückzugsort, Home-Office oder Hobbyraum. Diese Fläche ist bereits in der Miete enthalten.

Ein massiver Kellerraum sowie ein eigener Waschmaschinenstellplatz im Keller ergänzen das Raumangebot perfekt.

Die Highlights der Wohnung:

Hochwertige, moderne Vinylböden in allen Wohnräumen

Sämtliche Wände komplett erneuert und frisch in Weiß gestrichen

Neue, stilvolle weiß lackierte Türen mit modernen Klinken

Elegante neue Fußleisten und neue Heizkörper

Handtuchheizkörper im Badezimmer

Modernisiertes Bad mit matt-weißen Fliesen, neuen Armaturen, Waschbecken und Toilette

Rollläden, teils elektrisch

Stromanschluss im Kellerraum

Technik:

Die Warmwasseraufbereitung im Bad erfolgt über einen Durchlauferhitzer.

Besonderheiten auf einen Blick:

- ✓ Renoviert, neuwertiger Zustand
- ✓ Wundervoller, unverbaubarer Ausblick
- ✓ Balkon in idealer Süd-/Westlage
- ✓ Zusätzliche Dachbodenfläche zur alleinigen Nutzung
- ✓ Kellerraum und Waschmaschinenstellplatz vorhanden

Hinweis:

Die Mindestmietdauer beträgt 1 Jahr.

Die Einbauküche (ca. 3 Monate alt) sowie weitere Möbel können vom Vormieter übernommen werden, der Kaufpreis wird direkt mit den aktuellen Mietern vereinbart.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese einzigartige Wohnung bald Ihr Zuhause zu nennen!

# Ausstattung

## **Fußboden:**

Vinyl / PVC

## **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

# Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend in der Sperberstraße in Leichlingen. Umgeben von viel Grün bietet die Lage eine angenehme Wohnatmosphäre und gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum. Direkt vor der Haustür befindet sich eine Bushaltestelle, von der aus Sie in wenigen Minuten die Innenstadt sowie den Bahnhof Leichlingen erreichen. Von dort bestehen direkte Zugverbindungen nach Köln und Düsseldorf, ideal für Pendler oder alle, die gerne urban unterwegs sind.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Umgebung punktet zudem mit hoher Lebensqualität: Naherholungsgebiete wie das Wupperufer, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie der nahegelegene Sinneswald laden zur Entspannung und Bewegung im Freien ein.

Durch die gute Anbindung an die Autobahn A3 sind auch die umliegenden Städte wie Leverkusen, Köln, Düsseldorf und Solingen schnell und unkompliziert erreichbar. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und zentraler Erreichbarkeit macht diese Lage besonders attraktiv – ideal für alle, die Ruhe, Komfort und Flexibilität miteinander verbinden möchten.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



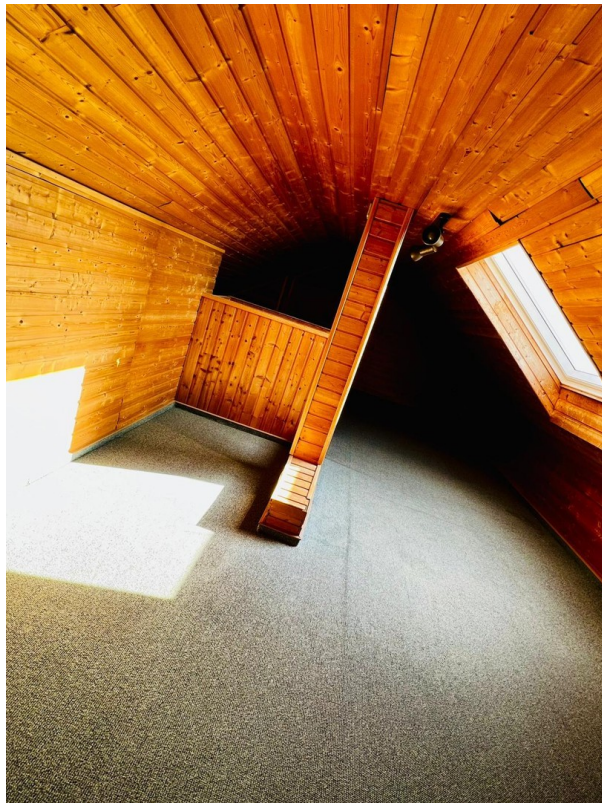
# Exposé - Galerie



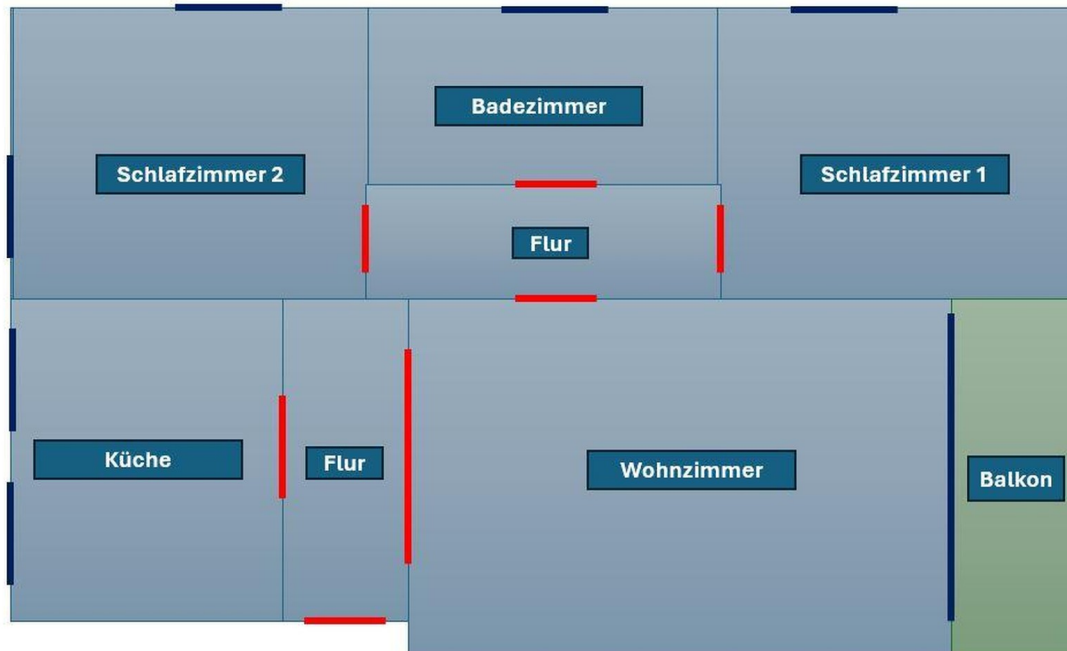
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

