

# Exposé

## Wohnung in Leverkusen-Wiesdorf

### 2-Zimmer Whg mit EBK und TG-Platz in Leverkusen Wiesdorf/Erstbezug nach Renovierung



Objekt-Nr. OM-457679

#### Wohnung

Vermietung: **1.000 € + NK**

Ansprechpartner:  
H. Groß

51373 Leverkusen-Wiesdorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1997	Mietsicherheit	2.200 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	71,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	24,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es erwartet Sie eine einzigartige Wohnung im 2. Obergeschoss, die für Singles und Paare besonders attraktiv ist.

Der individuelle Grundriss von ca. 71 m<sup>2</sup> sowie die neuen Echtholz-Dielenparkettböden, die neue Nobilia-Einbauküche und neue Sanitäranlagen bieten den Komfort einer Neubauwohnung.

Die Wohnung überzeugt durch ihren offen gestalteten Grundriss und lichtdurchflutete Räume. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bzw. Arbeitszimmer im Rheinturm geht nahtlos in die offene Küche über. Der überdachte Balkon ist direkt vom Wohnzimmer zugänglich. Das Schlafzimmer mit seinen bodentiefen Fenstern verfügt über einen 3-seitigen Panorama-Ausblick.

Ein geräumiges Tageslicht-Bad mit Dusche, Badewanne und Handtuchheizkörper sowie ein separates Gäste-WC komplettieren diese schöne Wohnung.

Ihren PKW können Sie auf Ihrem Tiefgaragen Stellplatz parken und von dort aus per Aufzug Ihre Wohnung barrierefrei erreichen. Ein Abstellraum im 3. OG bietet zusätzlichen Platz für Dinge, die Sie nicht täglich benötigen.

## Ausstattung

- barrierefreier Zugang
- außergewöhnlich geschnittene 2-Zimmer-Etagenwohnung im 2. Obergeschoss
- Erstbezug nach Renovierung
- lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich
- moderner offener Küchenbereich
- neue, hochwertige Nobilia Einbauküche mit Kühlgefrierkombination, Spülmaschine, Backofen mit Selbstreinigung, Induktionskochfeld und Dunstabzug (80 € Nutzungsentgelt monatlich bereits in der Kaltmiete enthalten)
- hochwertige Echtholz-Dielenparkettböden
- Rollläden
- bodentiefe Fenster im Wohn- und Schlafzimmer
- überdachter Balkon
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Handtuchheizkörper
- Gäste WC
- Aufzug bis in den Keller/Tiefgarage/Dachgeschoss
- praktische Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner im Keller
- Gegensprechanlage
- Videoüberwachungsanlage
- großer Abstellraum im Dachgeschoss
- gemeinschaftlicher Fahrradraum neben der Tiefgarage

- Tiefgaragenstellplatz (zusätzlich 100 € monatlich)
- Glasfaseranschluss in Vorbereitung
- Warmwasserversorgung durch Elektrodurchlauferhitzer

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Liebe Mietinteressentin, lieber Mietinteressent,

sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, bitten wir um eine kurze Vorstellung Ihrer Person sowie der Personen, die mit Ihnen einziehen möchten (Name, Alter, berufliche Tätigkeit, Einkommen, Raucher/Nichtraucher, Haustiere). Ohne diese Angaben können wir Ihre Anfrage leider nicht bearbeiten.

Bitte senden Sie uns keine Anhänge, Bilder oder Verlinkungen auf andere Websites.

## Lage

-Leverkusener Stadtteil Wiesdorf

-600 m zum Zentrum (fußläufig erreichbar)

-hervorragende Verkehrsanbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie

A1 und A3

-Der Neulandpark sowie der Rhein sind ebenfalls fußläufig erreichbar

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3



Ess- / Arbeitsbereich

# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Flur



Bad 1

# Exposé - Galerie



Bad 2

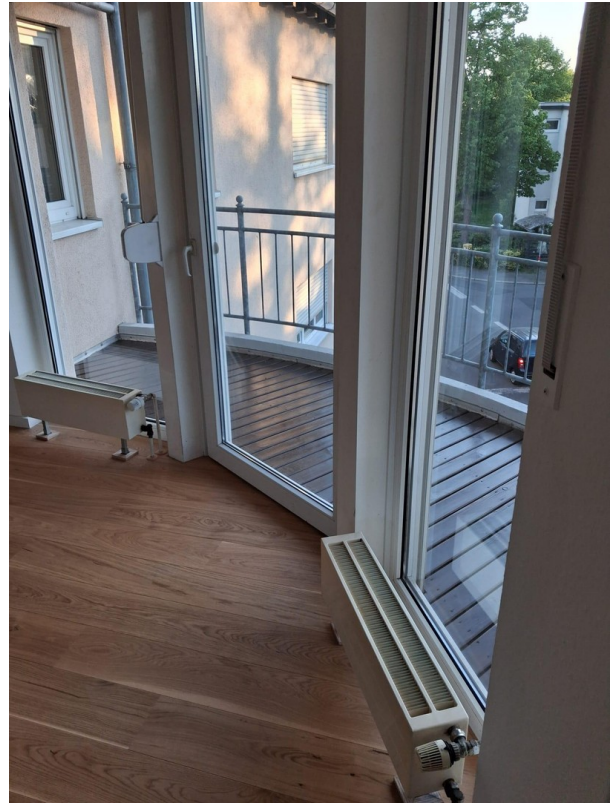


Bad 3

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Balkon 1



Balkon 2

# Exposé - Galerie



Fassade



TG Platz



Abstellraum Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

Aufteilung, nicht maßstäblich