

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Leopoldshöhe

**100 m<sup>2</sup> Erdgeschosswohnung | 5 Zimmer | Ideal für Familien | Frei ab 01.10.2026**



Objekt-Nr. **OM-473178**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.000 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marc Höveler

33818 Leopoldshöhe  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.10.2026
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	250 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung im Erdgeschoss bietet auf ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Platz für Familien oder alle, die großzügig wohnen möchten.

Die Wohnung verfügt über 5 Zimmer, darunter ein helles Wohnzimmer sowie vier weitere Räume, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Die Küche ist separat gehalten. Zusätzlich stehen ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum zur Verfügung.

Im Jahr 2022 wurde die Wohnung renoviert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. In den Wohnräumen wurde moderner Vinylboden verlegt, Küche und Sanitärbereiche sind gefliest. Kunststofffenster mit Doppelverglasung sowie eine Gaszentralheizung sorgen für ein angenehmes Wohnklima.

Ein kleiner Balkon, ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Waschkeller sowie ein Garten mit Sondernutzungsrecht runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist ab dem 01.10.2026 bezugsfrei und eignet sich besonders für Familien oder Paare, die Wert auf eine großzügige Raumaufteilung und ein ruhiges Wohnumfeld legen.

## Ausstattung

100 m<sup>2</sup> Wohnfläche

5 Zimmer

Erdgeschoss

Renovierung im Jahr 2022

Vinylboden in den Wohnräumen

Fliesen in Küche und Sanitärbereichen

Kunststofffenster mit Doppelverglasung

Gaszentralheizung

Separates Badezimmer

Gäste-WC

Praktischer Abstellraum

Kleiner Balkon

Eigener Kellerraum

Gemeinschaftlicher Waschkeller

Garten mit Sondernutzungsrecht

Bezugsfrei ab 01.10.2026

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Wir freuen uns besonders über Anfragen von Familien, da die Wohnung aufgrund ihrer Größe und der unmittelbaren Nähe zu Kindergarten und Grundschule ideale Voraussetzungen für ein familienfreundliches Zuhause bietet.

Auf Wunsch kann zusätzlich ein PKW-Stellplatz für 30 € monatlich sowie eine Garage für 65 € monatlich angemietet werden.

Der Garten mit Sondernutzungsrecht kann mitgenutzt werden. Außerdem ist ein Mülltonnendienst vorhanden.

Der aktuelle Mieter bietet bei Interesse verschiedene Einrichtungsgegenstände zur Übernahme an. Hierzu gehören unter anderem:

- Einbauküche inklusive Cerankochfeld, Backofen und Siemens-Spülmaschine
- Samsung-Kühlschrank
- Bosch-Waschmaschine
- Bett (160 × 200 cm) inklusive Lattenrost und Matratze
- Kleiderschrank (275 × 220 × 65 cm)
- Badezimmerspiegelschrank
- Doppelrollos für sämtliche Fenster

Die Übernahme der genannten Gegenstände erfolgt ausschließlich auf freiwilliger Basis und ist direkt mit dem aktuellen Mieter zu vereinbaren. Preise und Einzelheiten werden bei Interesse zwischen dem aktuellen und dem zukünftigen Mieter abgestimmt und sind nicht Bestandteil des Mietvertrags!

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Ortsteil Asemissen der Gemeinde Leopoldshöhe und verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. Besonders Familien profitieren von der hervorragenden Lage: Eine Kindertagesstätte sowie die Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten erreichbar. So befinden sich unter anderem REWE, ALDI Nord und EDEKA in kurzer Entfernung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls sehr gut. Bushaltestellen sowie der Bahnhof Oerlinghausen sind schnell erreichbar und ermöglichen eine gute Verbindung in Richtung Bielefeld, Lage und Detmold. Über die nahegelegene B66 sowie die Autobahn A2 sind auch Pendler hervorragend angebunden.

Durch die unmittelbare Nähe zu Bielefeld verbindet die Lage die Vorteile eines ruhigen Wohnumfeldes mit einer schnellen Erreichbarkeit der Großstadt. Gleichzeitig bietet Leopoldshöhe eine familienfreundliche Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreichen Freizeit- und Sportangeboten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	79,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja

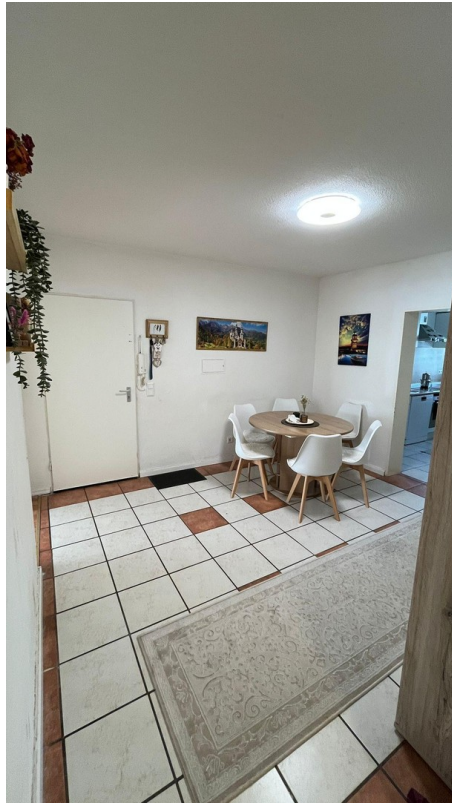


## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Hauptbad

# Exposé - Galerie



Gäste\_WC



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Balkon