

Exposé

Wohnung in Leverkusen

**Helle 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in
Schlebusch, bezugsfrei ab 01.09**



Objekt-Nr. OM-476051

Wohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Opladener Straße 102
51375 Leverkusen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2004	Mietsicherheit	3.600 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	88,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	2. OG
Heizkosten	165 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	265 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	30 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die im 2. Obergeschoss gelegene 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine helle Wohnatmosphäre, eine durchdachte Raumaufteilung und großzügige Platzverhältnisse auf ca. 88 m² Wohnfläche.

Vom zentralen Flur aus sind alle Räume gut erreichbar. Der große Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und verfügt über direkten Zugang zum großen Balkon, der zusätzlichen Freiraum im Alltag schafft. Die separate Küche mit Essbereich ist funktional geschnitten - die vorhandene Einbauküche kann vom Vermieter übernommen werden.

Die Wohnung verfügt über zwei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein geräumiges Bad.

Der große Balkon erstreckt sich entlang der Wohnung und bietet ausreichend Platz für Sitzmöglichkeiten und entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung ist ab dem 01.09. bezugsfrei und eignet sich ideal für Paare, Familien oder auch als Wohngemeinschaft, da die Raumaufteilung flexible Nutzungsmöglichkeiten erlaubt.

Ausstattung

- Großer Balkon, begehbar von Küche, Wohnzimmer + Schlafzimmer
- Fußbodenheizung
- Küche kann von Vermieter übernommen werden
- Waschkeller
- inkl. Kellerraum
- Stellplätze vor dem Haus optional verfügbar

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Die Verkehrsanbindung in Leverkusen-Schlebusch ist hervorragend:

Über die nahegelegenen Autobahnen A1 und A3 erreichen Sie Köln in kurzer Zeit. Auch Düsseldorf und das gesamte Rheinland sind schnell erreichbar.

Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre unmittelbare Nähe zur Natur. Direkt hinter dem Haus beginnt der Bürgerbusch – ein weitläufiges Waldgebiet mit zahlreichen Spazier-, Lauf- und Radwegen. Hier genießen Sie Naherholung direkt vor der Haustür.

Die Kombination aus grüner Umgebung und schneller Anbindung macht diesen Standort besonders attraktiv für alle, die ruhig wohnen und dennoch flexibel mobil sein möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Büro-/Kinderzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Gäste WC



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Flur

Exposé - Galerie



Abstellkammer

Exposé - Grundrisse

