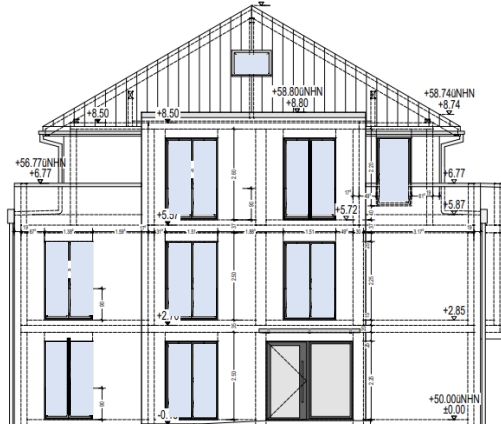


# Exposé Mietwohnung



Bielerstraße 1 - 51379 Leverkusen \* WE 1



## 3 Zimmer-EG-Wohnung mit Terrasse und Garten

- **Neubau – Erstbezug**
- **ca. 92,3 qm**
- **1.384,50 Euro Kaltmiete**
- **276,90 Euro Nebenkosten inklusive Heizung**
- **45 Euro Pkw-Außenstellplatz**
- **Frei ab ca. 01.05.2024**
- **Exklusive und moderne Ausstattung:**
  - **bodentiefe Fenster**
  - **elektrischen Rollläden**
  - **großformatige Fliesen**
  - **Fußbodenheizung mit Raumthermostaten**
  - **Video-Gegensprechanlage**
- **Aufzug**

### **Objektbeschreibung:**

Die angebotene Mietwohnung liegt im Erdgeschoss eines neuen 5-Parteienhauses in zentraler Lage in Leverkusen-Opladen. Die Wohnung wird ca. zum 01.05.2024 bezugsfertig, es handelt sich um Neubezug.

Zu der Wohnung gehört ein PKW-Außenstellplatz, der optional zu 45 Euro angemietet werden kann. In ca. 100 m Entfernung kann optional ein Tiefgaragenstellplatz (70 Euro monatlich) angemietet werden. Weiterhin gehört zur Erdgeschoss-Wohnung eine Terrasse. Im Untergeschoss, den Sie bequem mit dem Aufzug erreichen können, befinden sich der gemeinschaftlich genutzte Waschkeller zum Aufstellen von Waschmaschine und Trockner sowie ein zusätzlicher zur Wohnung gehörender Abstellraum.

### **Ausstattung:**

Die Wohnung besteht aus einem offenen Wohnzimmer mit Ess- und Kochbereich, zwei (Schlaf-) Zimmern, einem Gäste-WC und einem Tageslichtbad mit bodentief gefliester Dusche. Alle Wohnräume sind modern gefliest und mit einer Fußbodenheizung mit Raumthermostaten ausgestattet. Die bodentiefen, dreifach-verglasten Fenster besitzen elektrisch zu betätigende Rollläden. Die Wohnungseingangstüre ist mit Mehrfachverriegelung, Spion sowie Video-Gegensprechanlage ausgestattet.

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in Leverkusen-Opladen gegenüber der wunderschönen und denkmalgeschützten Bielertkirche und in unmittelbarer Nähe der beliebten Wohngegend Wiembachallee. Das Mehrfamilienhaus liegt in ruhiger Nachbarschaft, dennoch befinden sich in wenigen Gehminuten gut erreichbar Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kindergärten, Schulen, Ärzte, kulturelle und sportliche Einrichtungen. Das Zentrum von Opladen mit seiner Fußgängerzone, dem Marktplatz und der lebendigen Neustadt ist fußläufig erreichbar.

Opladen ist ein Stadtteil von Leverkusen und befindet sich rechtsrheinisch zwischen den Metropolen Köln und Düsseldorf. Die Verkehrsanbindung von Opladen ist hervorragend: Zügig erreichen Sie die Rheinmetropolen Köln, Bonn und Düsseldorf sowie deren Flughäfen durch die nahegelegenen Autobahnen A3, A1 und A59. Weiterhin verfügt Opladen über ein gut ausgestattetes ÖPNV-Netz. Der Bus- und Bahnhof Opladen sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

### **Sonstiges:**

Die Vermietung erfolgt von privat und ist provisionsfrei.

Sollten Sie Interesse an der Wohnung haben, schreiben Sie bitte eine Mail an [info@baumhoegger-gmbh.de](mailto:info@baumhoegger-gmbh.de) und stellen sich kurz vor.

Folgende Unterlagen werden zum Abschluss eines Mietvertrages benötigt:

- Kopie Personalausweis
- Einkommensnachweise der letzten drei Monate
- Ausgefüllte Mieterselbstauskunft
- Schufa-Nachweis