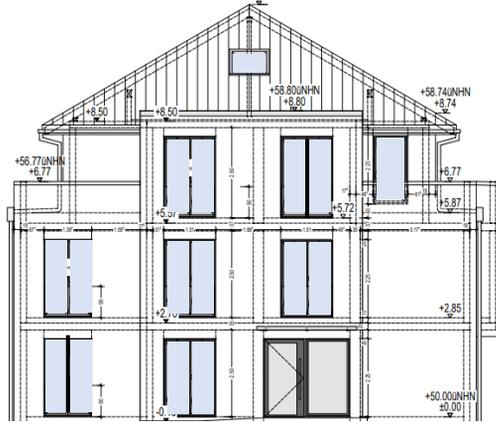


Exposé Mietwohnung



Bielerstraße 1 - 51379 Leverkusen * WE 5



3,5 Zimmer-Wohnung mit Balkon und Loggia

- **Neubau – Erstbezug**
- **ca. 151,87 qm**
- **2.202,12 Euro Kaltmiete**
- **455,61 Euro Nebenkosten inklusive Heizung**
- **Frei ab ca. 01.05.2024**
- **Exklusive und moderne Ausstattung:**
 - bodentiefe Fenster
 - elektrischen Rollläden
 - großformatige Fliesen
 - Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
 - Video-Gegensprechanlage
- **Aufzug**

Objektbeschreibung:

Die zur Miete angebotene exklusive und einzigartige Maisonette-Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines neuen energieeffizienten 5-Parteienhauses in zentraler Lage in Leverkusen-Opladen. Die Wohnung wird voraussichtlich zum 01.05.2024 bezugsfertig, es handelt sich um Erstbezug.

Mithilfe einer Aufzugsanlage sind der Keller und die Wohnung stufenlos erreichbar. Der Hauseingang ist ferner durch eine leicht befahrbare Rampe, z.B. für Rollstuhlfahrer oder ältere Personen, zugänglich.

Im Untergeschoss befinden sich der gemeinschaftlich genutzte Waschkeller zum Aufstellen von Waschmaschine und Trockner sowie ein zusätzlich zur Wohnung gehörender großer Abstellraum.

Im Innenhof befinden sich Pkw-Stellplätze, die optional angemietet werden können. Falls gewünscht kann ein Tiefgaragen-Stellplatz angemietet werden, der sich in fußläufiger Entfernung (ca. 100m) befindet. Weiterhin gehört zur Wohnung eine im Innenhof befindliche abschließbare Einhausung, in denen Sie Ihre Fahrräder etc. hineinstellen können.

Kinder können sich auf einem gemeinschaftlichen Spielplatz im hinteren Grundstücksteil austoben.

Ausstattung:

Die helle und sehr großzügig geschnittene Maisonette-Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 151 qm und zeichnet sich durch ihre helle und luftige Atmosphäre aus, dank des natürlichen Lichts, das von allen Seiten einströmt. Sie besteht aus einem großzügigen Raum mit offenem Wohn-/Ess- sowie Kochbereich, einem kleinen weiteren Zimmer, welches durch das große Fenster zur Loggia hin als Arbeitszimmer genutzt werden kann. Der separate Schlafbereich hat ein angeschlossenes Tageslicht-Bad sowie eine Ankleide. Weiterhin gibt es ein Gäste-WC mit Tageslicht. Über eine schicke Holztreppe gelangt man in den großzügigen Maisonette-Bereich, der individuell als Rückzugsort oder als weiteres Schlafzimmer genutzt werden kann.

Zu der schönen und hellen Maisonette-Wohnung gehört ein großzügiger nach Nord-Westen ausgerichteter Balkon, sowie eine nach Nord-Ost ausgerichtete Loggia.

Alle Wohnräume sowie die Bäder sind modern gefliest und mit einer Fußbodenheizung, die über Raumthermostate steuerbar ist, ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine Luft-Wärme-Pumpe. Warmwasser wird über Durchlauferhitzer erzeugt. Weiterhin gibt es eine kontrollierte Wohnraumlüftung.

Die Fenster sind dreifach-verglast und besitzen elektrisch zu betätigende Rollläden. Die Wohnungseingangstüre ist mit Mehrfachverriegelung und 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 und stellen sich kurz vor.

Folgende Unterlagen werden zum Abschluss eines Mietvertrages benötigt:

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