DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 66377-9828

51381 LEVERKUSEN

Moderne 2,5-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit Einbauküche und traumhaftem Ausblick!

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KALTMIETE
ca. 77 m²	1994	2	995 €



Wohnung zur Miete

Eckdaten

Kaltmiete	**995 €**
Nebenkosten	**370 €**
Heizkosten in NK. enthalten	**Ja**
Kaution	**3.165 €**
Wohnfläche	**ca. 77 m²**
Zimmer	**2**
Verfügbar ab	**kurzfristig**
Baujahr	**1994**
Zustand	**Gepflegt**
Etage	**2**
Etagen	**3**
Schlafzimmer	**1**
Badezimmer	**1**

Wohneinheiten	**6**
Garage · Anzahl	**1**
Garage · Miete pro Einheit	**60 €**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**06.02.2029**
Ausstellungsdatum	**07.02.2019**
Endenergieverbrauch	**116 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**D**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Energieausweis	**2014**

René Huhn
Tel. 0214-8553333
anfragenhuhn@mueller-ivd.de



Wohnzimmer Ansicht 2

Objektbeschreibung

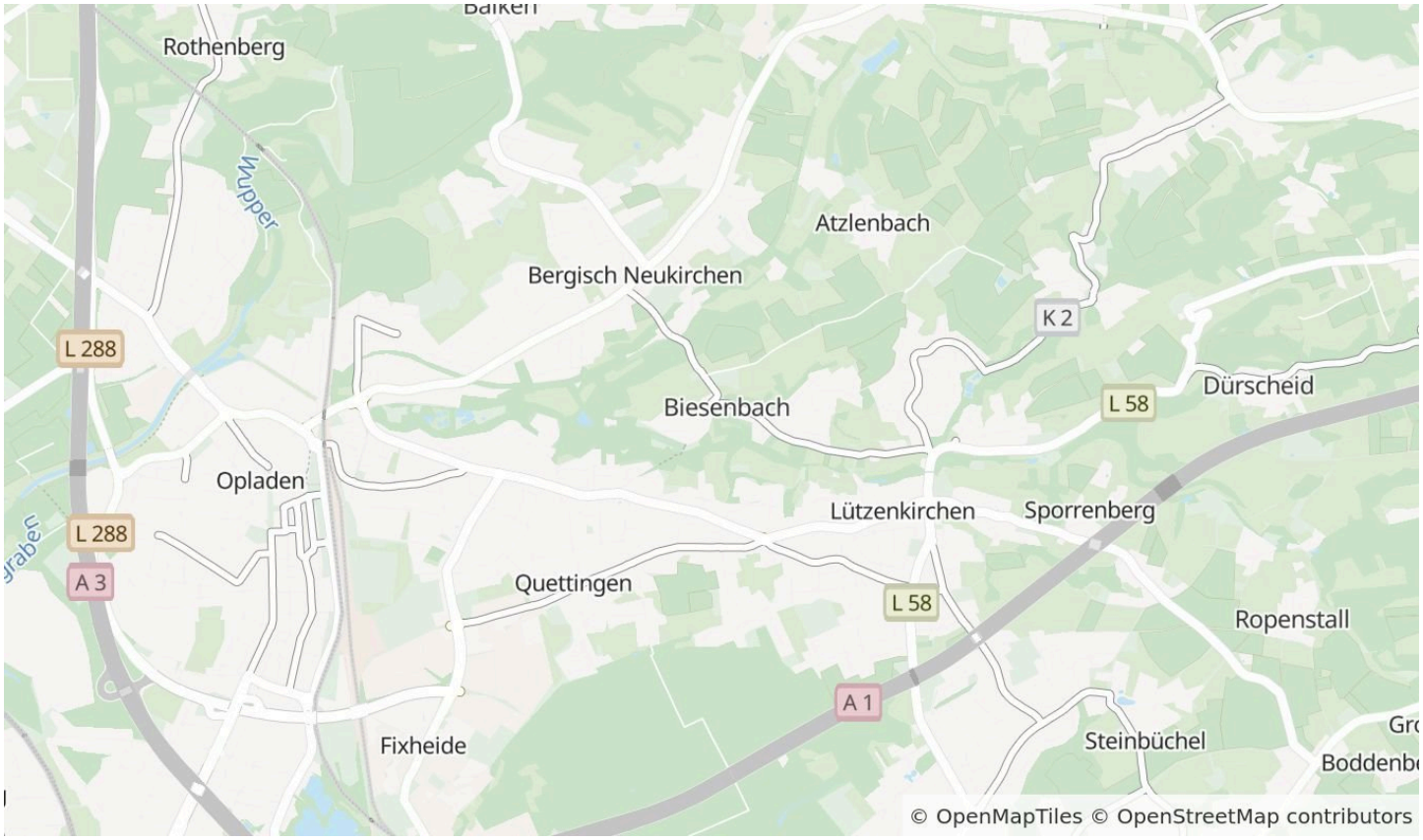
Diese attraktive 2,5-Zimmer-Wohnung begeistert durch ihre offene Architektur, helle Räume und eine außergewöhnlich schöne Lage direkt im Grünen. Der unverbaubare Blick in das idyllische Wiembachtal verleiht der Wohnung einen besonderen Charme und sorgt für ein Wohnambiente voller Ruhe und Lebensqualität.
Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten 6-Familienhauses in begehrter, ruhiger Wohnlage. Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele mit praktischen Einbauschränken und ausreichend Platz für eine Garderobe.
Das Herzstück der Wohnung bildet der rund 30 m² große Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eröffnen herrliche Ausblicke in die Natur. Von hier gelangen Sie auf den sonnigen Rundbalkon in Westausrichtung mit wunderschönem Blick auf Wiesen, Grünflächen und eine angrenzende Pferdeweide.
Ein besonderes Highlight ist die über eine geschmackvolle Rundtreppe erreichbare, offene Galerie. Die ca. 7 m² große Galerie ist durch zahlreiche Fenster angenehm hell und eignet sich ideal als Homeoffice, Lese- oder Hobbybereich.

Die separate, kompakte Küche ist direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich. Eine passgenaue Einbauküche steht dem Mieter kostenfrei zur Nutzung zur Verfügung.
Das ca. 18 m² große Schlafzimmer bietet viel Platz und verfügt über ein eigenes Tageslichtbad en suite mit Badewanne und separater Dusche. Ein kleiner bodentiefer Fensteraustritt sorgt für zusätzlichen Charme. Zusätzlichen Stauraum bietet der praktische Drempelbereich.
Ein Gäste-WC, ein eigener Kellerraum sowie gemeinschaftlich nutzbare Bereiche wie Fahrradkeller, Waschküche und Trockenraum ergänzen das Raumangebot.
Ein Tiefgaragenstellplatz befindet sich nur wenige Schritte vom Hauseingang entfernt und wird mit monatlich 60,00 EUR berechnet.
Fazit: Eine außergewöhnlich schöne Wohnung mit offener Architektur, lichtdurchfluteten Räumen und traumhaftem Blick ins Grüne. Ideal für Singles oder Paare, die ruhiges, naturnahes Wohnen mit einem besonderen Wohngefühl verbinden möchten.

René Huhn
Tel. 0214-8553333
anfragenhuhn@mueller-ivd.de

Hinweis:
* Auf Wunsch des Eigentümers ist die Wohnung für einen Haushalt mit maximal zwei Personen vorgesehen. Ein regelmäßiges, gesichertes Einkommen wird vorausgesetzt. Hundehaltung ist nicht gestattet.

René Huhn
Tel. 0214-8553333
anfragenhuhn@mueller-ivd.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

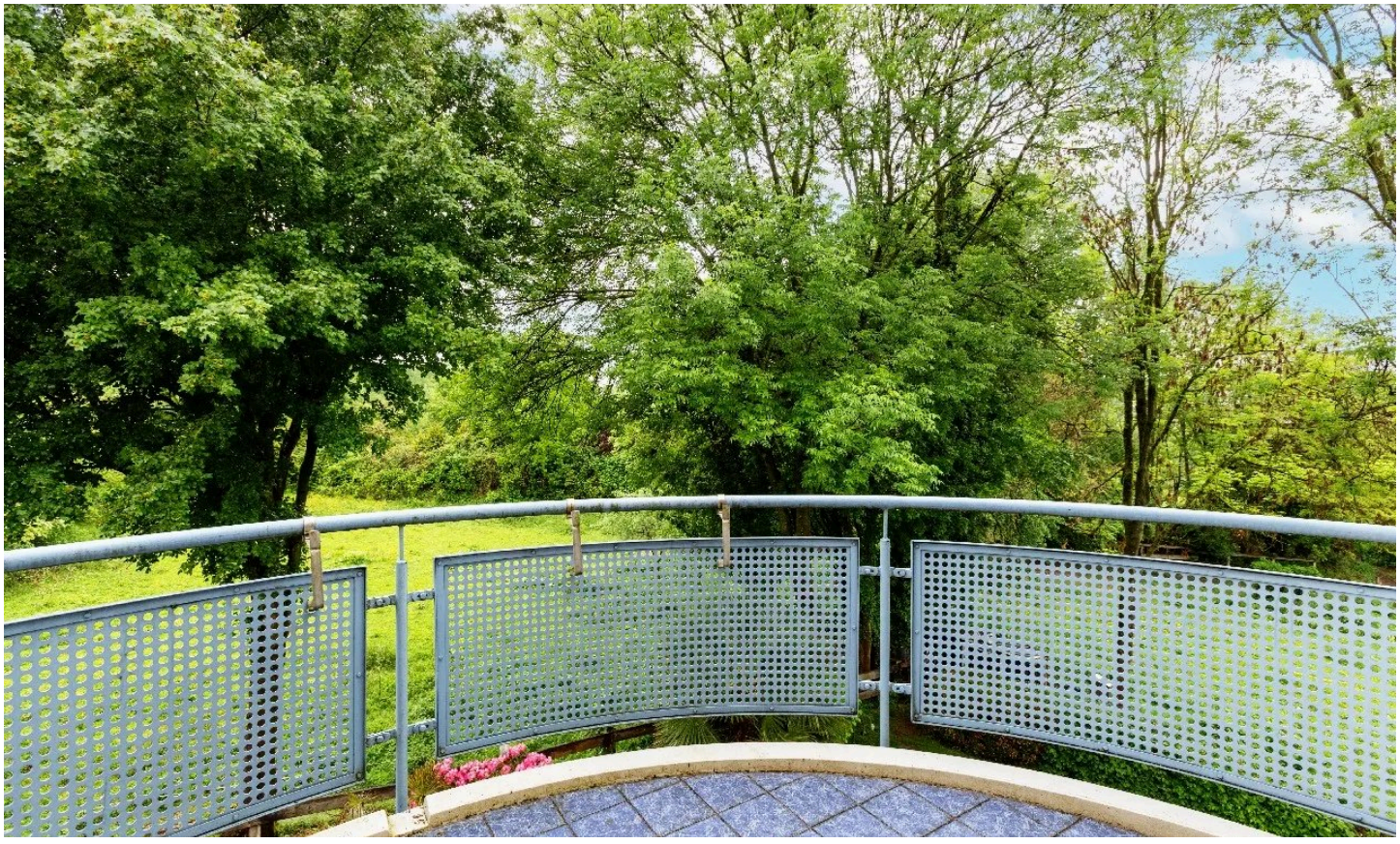
Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in begehrter, ruhiger Wohnlage von Leverkusen-Lützenkirchen, unmittelbar am idyllischen Wiembachtal. Die naturnahe Umgebung mit weitläufigen Grünflächen sowie schönen Spazier- und Radwegen bietet einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Hier genießen Sie Ruhe, Natur und eine besondere Wohnqualität direkt vor der Haustür.
Gleichzeitig überzeugt die Lage durch eine gepflegte Wohnbebauung und eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Cafés und das Zentrum von Lützenkirchen sind bequem erreichbar. Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder einfach zum Entspannen nach einem arbeitsreichen Tag ein.
Auch die Verkehrsanbindung ist ausgesprochen günstig. Die nächstgelegene Bushaltestelle erreichen Sie in nur ca. drei Gehminuten. Über die Autobahnen A1 und A3 bestehen zudem gute Verbindungen in Richtung Köln und Düsseldorf.
Eine ideale Wohnlage für Singles und Paare, die ein ruhiges, naturnahes Zuhause schätzen, ohne auf die Vorzüge einer guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung verzichten zu wollen.

René Huhn
Tel. 0214-8553333
anfragenhuhn@mueller-ivd.de



Wohnzimmer Ansicht 3



Balkon in Westausrichtung

René Huhn

Tel. 0214-8553333

anfragenhuhn@mueller-ivd.de



lichtdurchflutete Empore



lichtdurchflutete Empore

René Huhn

Tel. 0214-8553333

anfragenhuhn@mueller-ivd.de



Einbauküche



Schlafzimmer

René Huhn

Tel. 0214-8553333

anfragenhuhn@mueller-ivd.de



Schlafzimmer



Badezimmer

René Huhn

Tel. 0214-8553333

anfragenhuhn@mueller-ivd.de



Blick ins Wiembachtal

René Huhn

Tel. 0214-8553333

anfragenhuhn@mueller-ivd.de



Grundriss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

René Huhn
Tel. 0214-8553333
anfragenhuhn@mueller-ivd.de

Ausstattung

— * Laminat- u. Fliesenböden

— * Fußbodenheizung

— * Klimaanlage im Wohnzimmer

— * angepasste Einbauküche

— * Bad mit Wanne, Dusch, Fenster und Waschmaschinenanschluss

— * Gäste-WC

— * Einbauschränke in der Diele

— * teilweise deckenintegrierte LED-Spots

— * isolierverglaste Fenster überwiegend mit elektrischen Rollläden

— * Kabel-TV im Haus vorhanden

— * Internet über Kabelanschluss mit ca. 120 MBit/s möglich

— * Balkon mit elektrischer Markise und Außenbeleuchtung

— * separater Kellerraum

— * gemeinschaftlicher Wasch- u. Trockenraum sowie Fahrradkeller

Sonstiges

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 07.02.2019
Endenergieverbrauch Wärme: 116 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser
Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

Energieeffizienzklasse: D
Baujahr Heizung lt. Energieausweis: 1995

René Huhn
Tel. 0214-8553333
anfragenhuhn@mueller-ivd.de



Ihr Ansprechpartner

René Huhn

Helmut Müller Immobilien GmbH und Co KG

Telefon: 0214-8553333

E-Mail: anfragenhuhn@mueller-ivd.de

Diese Immobilie online