

# Exklusive Penthouse-Wohnung mit großzügigem Balkon im Neubau zu vermieten



## Bielertstraße 1 - 51379 Leverkusen \* WE 5

- 3,5 Zimmer
- ca. 142,50 qm
- 2.066,27 Euro Kaltmiete
- 427,50 Euro Nebenkosten inklusive Heizung
- Frei ab ca. 01.06.2024
- **Exklusive und moderne Ausstattung:**
  - bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung
  - elektrische Rollläden
  - großformatige Fliesen
  - Einbaustrahler (Spots) in Wohn-, Ess- und Schlafbereich
  - Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
  - Netzwerkverkabelung
  - Video-Gegensprechanlage
  - Aufzug
  - Tageslichtbad und –Gäste-WC
  - Großer Balkon (ca. 21 qm) und optional anmietbare Loggia (ca. 19 qm)

### **Objektbeschreibung:**

Die zur Miete angebotene exklusive und einzigartige Penthouse-Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines neuen energieeffizienten 5-Parteienhauses (KfW 55) in zentraler Lage in Leverkusen-Opladen. Die Wohnung besitzt ein Maisonette-Geschoss und wird zum 01.06.2024 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 zwei zur Wohnung zugehörige Pkw-Stellplätze, die optional angemietet werden können (je 45 € monatlich). Falls gewünscht kann ein Tiefgaragen-Stellplatz angemietet werden, der sich in fußläufiger Entfernung (ca. 100m) befindet (je 70 € monatlich). Weiterhin gehört zur Wohnung eine im Innenhof befindliche abschließbare Einhausung, in denen Fahrräder etc. hineingestellt werden können.

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

### **Ausstattung:**

Die helle und sehr großzügig geschnittene Penthouse-Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 142 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. Durch eine Schiebetüre getrennt gelangen Sie in einen Raum, der perfekt als Home-Office genutzt werden kann. Vom Flur aus erreichen Sie das Gäste-WC mit Tageslicht. Zum separaten Schlafbereich gehört eine Ankleide sowie ein Tageslicht-Bad. Über eine schicke Holzterrasse gelangt man in den großzügigen Maisonette-Bereich, der individuell als Rückzugsort oder als weiteres Schlafzimmer genutzt werden kann. Zu der Wohnung gehört ein großzügiger nach Nord-Westen ausgerichteter Balkon. Optional kann die angrenzende Loggia zusätzlich mit angemietet werden.

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](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





Ausblick Garten



Balkon



Kochen / Essen



Kochen / Essen / Wohnraum



Wohnraum



Wohnraum



Schlafzimmer



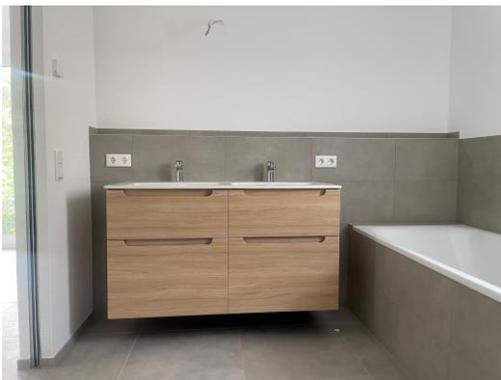
Home Office



Gäste-Bad



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Kellerraum



Maisonette