



Wohnung

Neubau/Erstbezug: Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit eigenem Garten!

**Objekt-Nr.:
66377-9539**

Wohnung zur Miete

in Neukirchener Str. 10a, 42799 Leichlingen-Zentrum





Details

Preise	Kaltmiete	1.980 €
	Nebenkosten	585 €
	Heizkosten in NK. enthalten	Ja
	Kaution	6.180 €
Informationen	verfügbar ab	01.01.2026
	Rollstuhlgerecht	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 130 m²
	Zimmer	4
Zustand und Bauart	Baujahr	2025
	Zustand	Erstbezug
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etage	1
	Etagen	4
	Schlafzimmer	3
	Badezimmer	1
	Wohneinheiten	15
	Terrassen	1
Ausstattung	Fahrradstahl	Personen
	Gartennutzung	✓



Stellplätze

	Anzahl	Miete pro Einheit
Tiefgarage	1	80 €

Beschreibung

Ein Wohnparadies für Jung und Alt! Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, eine großzügige Raumaufteilung und eine traumhafte Lage direkt an der Wupper. Eingebettet im neu angelegten Wuppergarten genießen Sie hier eine ruhige und naturnahe Wohnatmosphäre – ideal für alle, die Komfort, Stil und Lebensqualität verbinden möchten. Die Wohnung ist weitgehend barrierefrei und verfügt über einen Aufzug im Haus, was sie sowohl für Familien als auch für ältere Menschen besonders attraktiv macht. Auf rund 130 m² Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich von ca. 51 m², der viel Raum für individuelle Wohnideen bietet. Die moderne, offene Küche ist harmonisch in den Wohnraum integriert. Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Terrasse mit eigenem Gartenanteil – ein perfekter Ort zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien. Das ca. 25 m² große Schlafzimmer grenzt direkt an das geräumige Duschbad an. Ein zusätzliches Wannenbad mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie eine praktische Abstellkammer befinden sich ebenfalls direkt an der großzügigen Diele. Zwei weitere Zimmer mit ca. 10 m² und ca. 13 m² bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, z. B. als Homeoffice, Kinder- oder Gästezimmer. Zur Wohnung gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage, eine abschließbare Fahrradbox mit Elektroanschluss sowie ein separater Kellerraum, der sowohl mit dem Aufzug als auch direkt von der Tiefgarage aus erreichbar ist. Fazit: Diese Wohnung bietet nicht nur ein durchdachtes Raumkonzept und hochwertige Ausstattung, sondern auch eine hervorragende Lage direkt an der Wupper. Ein ideales Zuhause für Menschen, die Wert auf Komfort, Lebensqualität und eine naturnahe Umgebung legen. Hinweise: * Auf Wunsch des Vermieters suchen wir für diese schöne Wohnung maximal einen 4-Personenhaushalt. Bitte nur solvente, berufstätige oder pensionierte Personen, keine WG's. * Der Tiefgaragenstellplatz wird dem Mieter monatlichen mit 80,00 EUR berechnet. * Im Mietvertrag wird ein Kündigungsverzicht von drei Jahren vereinbart! * Es wird darauf hingewiesen, dass nach Bezug der Wohnung die Bauarbeiten im anliegenden Komplex noch weitergehen können.



Zudem besteht die Möglichkeit, dass die Tiefgarage in den ersten Monaten noch nicht genutzt werden kann. Für diesen Zeitraum werden jedoch alternative Abstellmöglichkeiten für PKWs bereitgestellt.

Ausstattung

* Hochwertiger Laminatboden * Fußbodenheizung mit Raumthermostaten in allen Räumen * Geräumiges Badezimmer mit ebenerdiger Dusche * Geräumiges Wannenbad mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner * Abstellkammer * Die Warmwasseraufbereitung in der Küche erfolgt über einen Durchlauferhitzer bzw. Untertischgerät. * 3-fach verglaste Fenster mit Verdunkelungselementen (elektrisch) * Video-Sprechanlage * Glasfaseranschluss in der Wohnung vorhanden (Net Cologne) * Terrasse mit angrenzenden Gartenanteil * Separater Kellerraum * Separate Fahrradbox mit Stromanschluss * Aufzug im Haus * Barrierefreie Zuwegung * Tiefgaragenstellplatz

Sonstiges

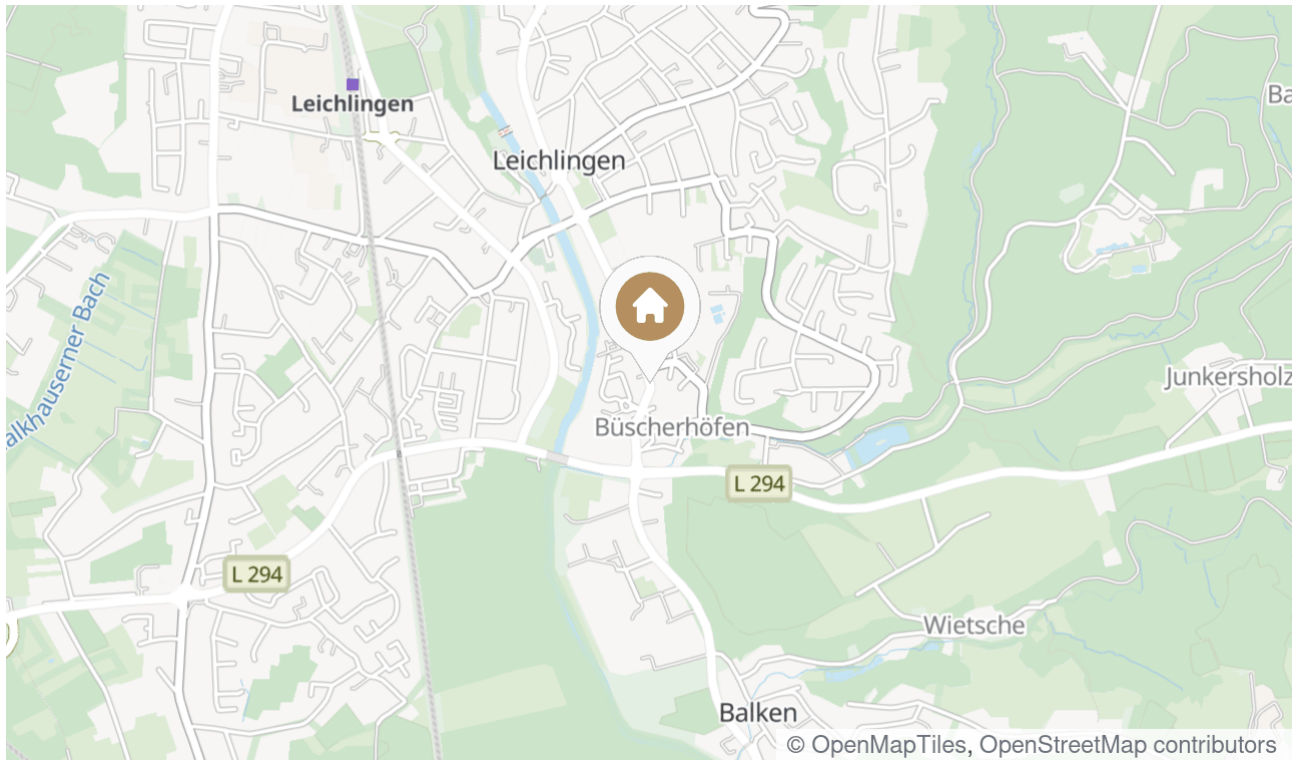
Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 06.03.2025 Endenergiebedarf
Wärme: 49 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser Wesentliche Energieträger
Heizung: Befeuerung Gas Energieeffizienzklasse: A Baujahr: 2025



Lage & Umgebung

Neukirchener Str. 10a, 42799 Leichlingen–Zentrum

Eine Lage, um die man Sie beneiden wird! Mitten in der Blütenstadt Leichlingen befindet sich der neu erschlossene Gebäudekomplex in der Neukirchener Straße – nur wenige Meter von der charmanten Innenstadt entfernt. Hier finden Sie sämtliche Einrichtungen zur Deckung Ihres täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Cafés und weitere Dienstleistungen. Leichlingen besticht durch seine einmalige Lage am Fuße des Bergischen Landes. Die Stadt verbindet idyllische Natur mit urbanem Komfort. Umgeben von Wäldern, sanften Hügeln und der malerischen Wupper, vermittelt sie ein Gefühl von Ruhe und Lebensqualität. Die Stadt verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit einem attraktiven Ortskern, der vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bietet. Die Verkehrsanbindung ist ideal: Öffentlicher Nahverkehr: Bus- und Bahnanbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Leverkusen, Solingen, Köln und Düsseldorf. Autobahnanbindung: Die A3 (Anschlussstelle Solingen/Langenfeld) ist nur ca. 2 km entfernt und bietet eine schnelle Verbindung in die Region. Nur wenige Schritte vom Objekt entfernt fließt die Wupper – perfekt für Spaziergänge oder Freizeitaktivitäten in der Natur. Auch ein EDEKA-Markt befindet sich direkt im Gebäudekomplex, sodass Einkäufe bequem erledigt werden können. Diese Kombination aus naturnahem Wohnen und perfekter Infrastruktur macht die Lage besonders attraktiv – ein Wohnort, der Lebensqualität und Komfort vereint! Weitere Hinweise: In Leichlingen entstehen zurzeit zwei weitere bedeutende Projekte, die für einen Mieter in der Anlage von Vorteil sind: * Neue Henley-Brücke: Ersetzt die alte, nach Hochwasserschäden abgerissene Fußgängerbrücke. Die moderne Stahlbogenkonstruktion (4,50 m breit) bietet Platz für Fußgänger und Radfahrer. * Wuppergarten: Öffentliche Grünanlage auf dem Dach eines Supermarktes, mit Blick auf die Wupper. Geöffnet von Mai bis Oktober (8-22 Uhr) und im Winter (9-18 Uhr). Beide Projekte verbessern Infrastruktur und Aufenthaltsqualität in Leichlingen.





Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

05.03.2035

Ausstellungsdatum

06.03.2025

Endenergiebedarf

49 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

A

Baujahr

2025

Wesentlicher Energieträger

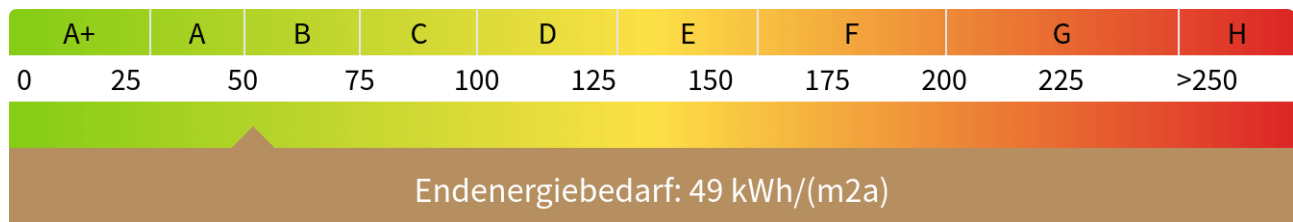
Gas Luftwärmepumpe

Befeuerungsart

Gas, Luft/Wasser-Wärmepumpe

Heizungsart

Zentralheizung, Fußbodenheizung





Blick Wupperseite



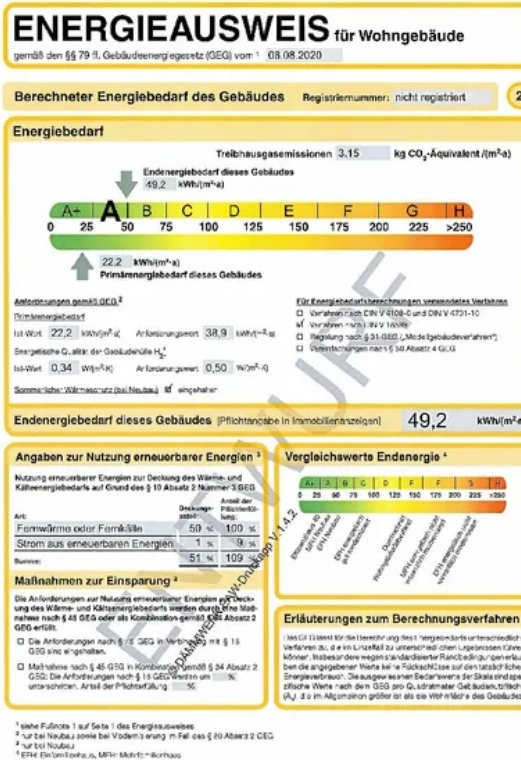
Anlagenkomplex



Luftbild



Anlagenkomplex



Energieausweis

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

