



Wohnung

**Wohnen am Leimbacher Berg:
Kompakte 3-Zimmer-Wohnung
mit überdachtem Südbalkon!**

**Objekt-Nr.:
128582-5642**

Wohnung zur Miete

in 51375 Leverkusen





Details

Preise	Kaltmiete	540 €
	Nebenkosten	180 €
	Heizkosten in NK. enthalten	Ja
	Kaution	1.620 €
Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
Flächen	Wohnfläche	ca. 62 m²
	Zimmer	3
Zustand und Bauart	Baujahr	1992
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etage	1
	Etagen	2
	Badezimmer	1
	Wohneinheiten	2
	Balkone	1
Ausstattung	Rolladen	✓

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	1



Beschreibung

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses und ist aufgeteilt in ein Wohnzimmer, einen überdachten Balkon, ein Schlafzimmer, eine separate Küche und ein Badezimmer. Das hell geflieste Fensterbad ist ausgestattet mit einer Eck-Badewanne, einer Dusche, einem WC, einem Bidet und einem Waschbecken. Das dritte Zimmer, welches ideal als Büro-/Arbeitszimmer genutzt werden kann, liegt außerhalb der Einheit und ist über den Hausflur separat zu erreichen. Zur Wohnung gehört ein großzügiger Kellerraum mit einer Anschlussmöglichkeit für Ihre Waschmaschine, einem Heizkörper und zwei Fenstern. Eine Stellplatzmöglichkeit für einen PKW ist auf dem Grundstück ebenfalls vorhanden. Die Wohnung wird dem Mieter bei Mietbeginn in einem renovierten Zustand übergeben, Anstrich in Weiß. Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung bei Auszug entsprechend den aktuellen gesetzlichen Regelungen bezüglich der Schönheitsreparaturen an den Vermieter zurückzugeben. Von Vermieterseite wird ein beidseitiger vertraglicher Kündigungsverzicht von 2 Jahren angestrebt, damit beide Mietvertragsparteien längerfristige Planungssicherheit haben.

Ausstattung

** Gaszentralheizung (als Fußbodenheizung); ** zentrale Warmwasserbereitung; ** Kunststofffenster mit Doppelverglasung (von 1992); ** Rollläden an den Fenstern; ** Bodenbeläge mit Fliesen; ** Fensterbad mit Eck-Badewanne, Dusche, WC, Bidet und Waschbecken; ** überdachter Balkon in Südausrichtung; ** großer Kellerraum mit Waschmaschinen-Anschluss, Heizkörper und 2 Fenstern (jeweils mit Rollläden); ** eine Stellplatzmöglichkeit für einen PKW auf dem Grundstück; ** u.v.m.!

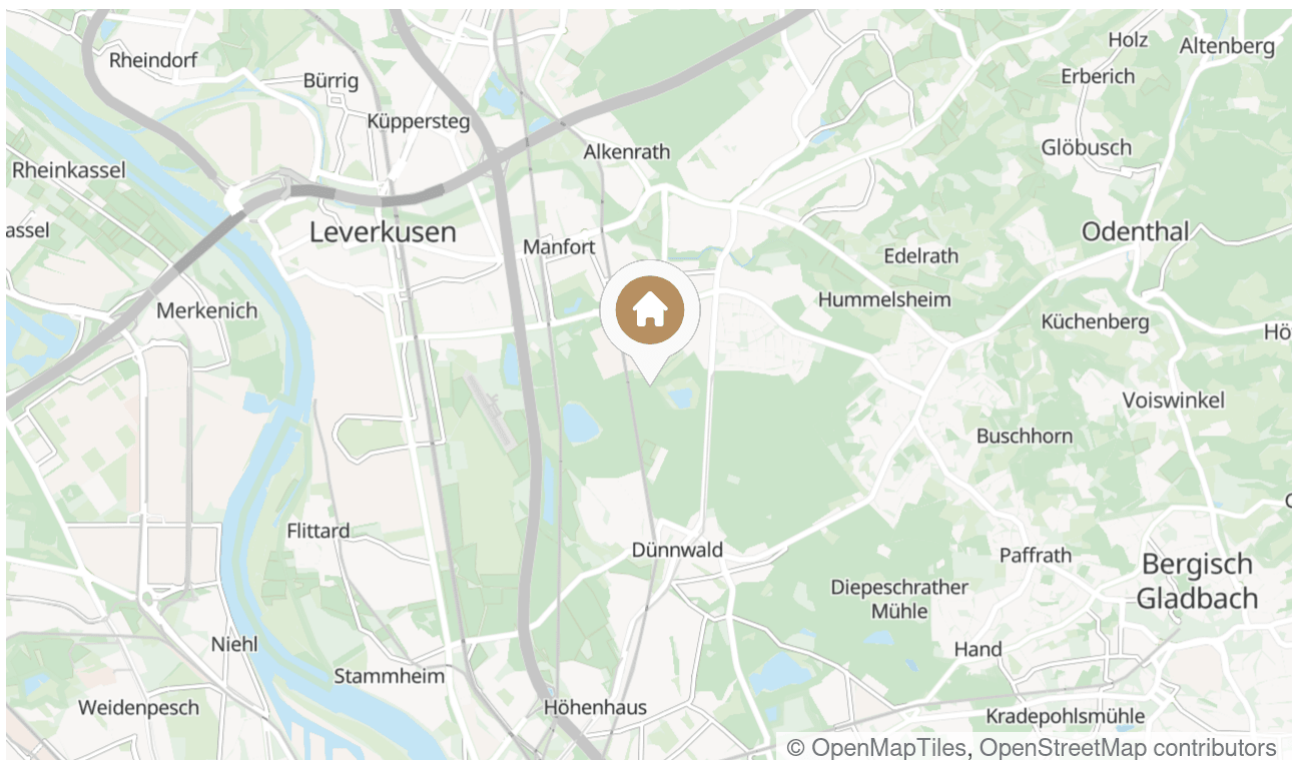
Sonstiges

Angaben zum Energieausweis: Energieverbrauchsausweis gültig ab dem 07.11.2025 bis 06.11.2035; Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 209,3 kWh/(m²*a); Wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser: Erdgas; Energieeffizienzklasse: G; Baujahr des Gebäudes: 1992; Baujahr des Wärmeerzeugers (Heizung): 1992.

Lage & Umgebung

51375 Leverkusen

Das Wohngebiet am Leimbacher Berg liegt am Ortsrand von Schlebusch und gehört zu einer der bevorzugtesten Wohnadressen im Raum Leverkusen. Diverse Grünflächen, gepflegte Einfamilienhausbebauung sowie ein nahe gelegenes Waldgebiet charakterisieren das nähere Umfeld. Ein kleines Einkaufszentrum mit einem Supermarkt (EDEKA-Markt und Bäckerei Voosen) sowie einer Bank (Sparkasse Leverkusen - SB-Filiale) sind zu Fuß schnell erreicht. Die attraktive Fußgängerzone von Leverkusen-Schlebusch mit einer Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften und Discountern sichert Ihnen die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und auch erweiterten Bedarf. Ärzte unterschiedlichster Fachrichtungen, Apotheken sowie diverse Banken bzw. Kreditinstitute sind hier ebenfalls vorhanden. Gute Anbindungen an den ÖPNV, nur wenige Meter bis zu den Ausläufern des Bergischen Landes sowie die gut erreichbaren Nachbargroßstädte Köln und Düsseldorf runden das attraktive Angebot ab.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

06.11.2035

Ausstellungsdatum

07.11.2025

Endenergieverbrauch

209 kWh/(m²a)

Mit Warmwasser

✓

Energieeffizienzklasse

G

Baujahr

1992

Wesentlicher Energieträger

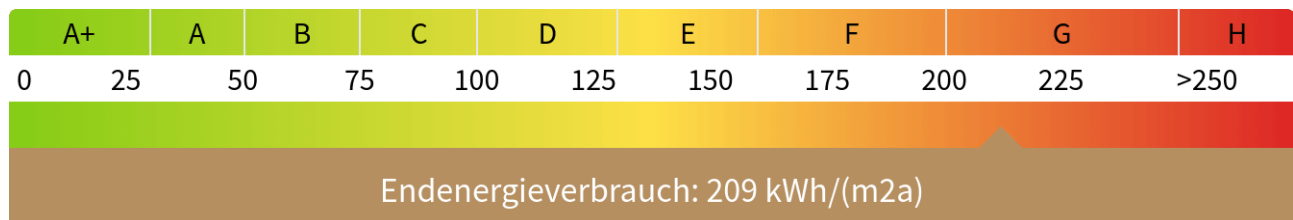
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung, Fußbodenheizung





Hausansicht



Wohnzimmer



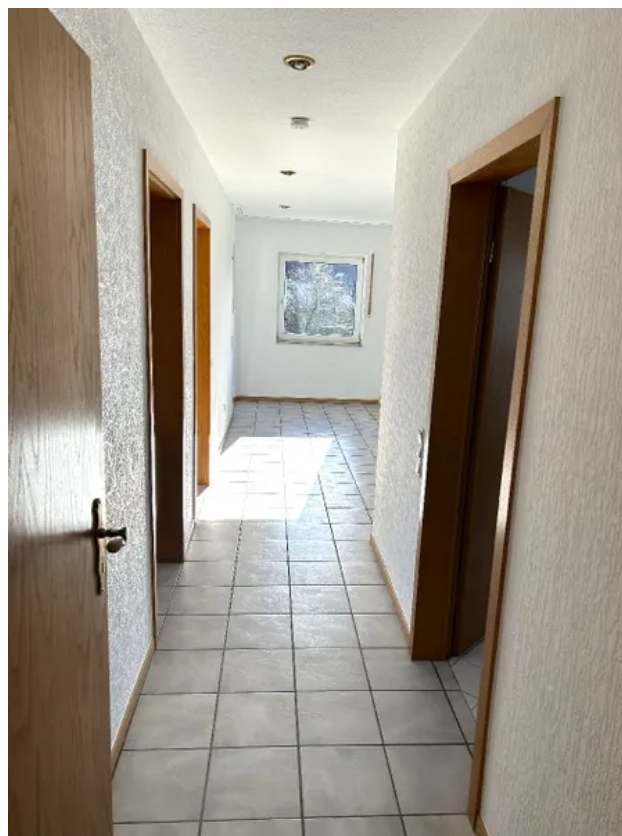
Wohnzimmer



Balkon



Küche



Flur



Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Bürozimmer



Hauseingang

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

