

Leichlingen - Leichlingen - Mitte

# Charmantes Zuhause - mit Spitzboden und Gartennutzung

*Objektnummer: 26237390*



**MIETPREIS: 900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26237390 - 42799 Leichlingen - Leichlingen - Mitte**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 26237390 - 42799 Leichlingen - Leichlingen - Mitte**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26237390	Mietpreis	900 EUR
Wohnfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	160 EUR
Bezugsfrei ab	01.08.2026	Wohnung	Dachgeschoss
Zimmer	2	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Nutzfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Garten/ mitbenutzung
Baujahr	1929		

Objektnummer: 26237390 - 42799 Leichlingen - Leichlingen - Mitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	229.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.04.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1929

Objektnummer: 26237390 - 42799 Leichlingen - Leichlingen - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26237390 - 42799 Leichlingen - Leichlingen - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26237390 - 42799 Leichlingen - Leichlingen - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26237390 - 42799 Leichlingen - Leichlingen - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26237390 - 42799 Leichlingen - Leichlingen - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26237390 - 42799 Leichlingen - Leichlingen - Mitte

## Die Immobilie



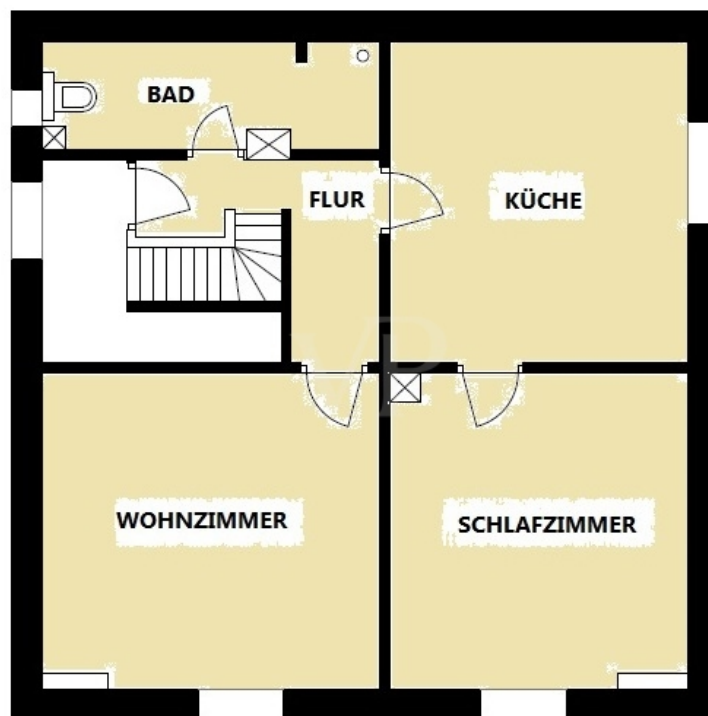
Objektnummer: 26237390 - 42799 Leichlingen - Leichlingen - Mitte

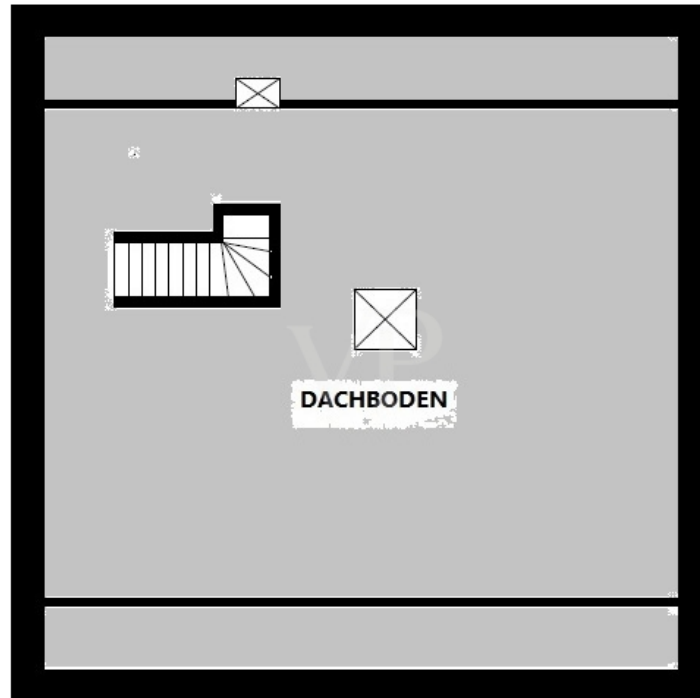
## Die Immobilie



Objektnummer: 26237390 - 42799 Leichlingen - Leichlingen - Mitte

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26237390 - 42799 Leichlingen - Leichlingen - Mitte**

## Ein erster Eindruck

Helle Dachgeschosswohnung mit ausgebautem Spitzboden und Gemeinschaftsgarten

In einer ruhigen und gepflegten Wohneinheit befindet sich diese charmante Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup>. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen wohnlich ausgebauten Spitzboden mit ca. 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche, der vielseitig genutzt werden kann.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihren harmonischen Grundriss und die helle, freundliche Atmosphäre. Jeder Raum wurde optimal geplant und bietet eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort und Funktionalität.

# Raumaufteilung:

Die ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf:

- ein großzügiges Wohnzimmer
- ein gemütliches Schlafzimmer
- eine geräumige Wohnküche
- einen einladenden Flur
- ein modernes Tageslichtbad

Über eine Treppe gelangen Sie in den ausgebauten Spitzboden mit ca. 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

# Ausstattung im Überblick:

- Das helle Wohnzimmer mit ca. 16 m<sup>2</sup> bietet dank seines optimalen Zuschnitts vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.
- Das ca. 14 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer überzeugt durch seine gute Stellfläche und bietet ausreichend Platz für Bett und Kleiderschrank.
- Die großzügige Wohnküche mit ca. 14 m<sup>2</sup> verfügt über ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich.  
Hinweis: Die vorhandene Küchenzeile kann auf Wunsch vom Vormieter übernommen werden.
- Das moderne Tageslichtbad ist mit einer bodengleichen Walk-In-Dusche sowie einer stilvollen Handtuchheizung ausgestattet.
- Der wohnlich ausgebaute Spitzboden mit ca. 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche eignet sich ideal als Hobby-, Arbeits- oder Rückzugsbereich.
- Ein separater Kellerverschlag steht ebenfalls zur Verfügung.
- Ein gepflegter Gemeinschaftsgarten mit Grillplatz rundet das Angebot ab und lädt zu entspannten Stunden im Grünen ein.

#### # Hinweise:

\*\*\* Für weitere Informationen oder Besichtigungstermine bitten wir Sie, Ihre vollständigen Kontaktdaten (inkl. Adresse und Telefonnummer) anzugeben und sich kurz vorzustellen, damit wir Ihre Anfrage schnell und persönlich bearbeiten können.\*\*\*

Besichtigungstermine sind jederzeit nach Vereinbarung möglich.

**Objektnummer: 26237390 - 42799 Leichlingen - Leichlingen - Mitte**

## Ausstattung und Details

Diese zeitgemäße Wohnung überzeugt durch ihre ansprechende Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung, die ihr einen besonderen Charme verleiht.

- Wohnzimmer und Schlafzimmer mit pflegeleichtem Laminatboden
- Küche mit stilvollem Vinylboden
- Tageslichtbad mit hochwertigen Fliesen und modernen Sanitäranlagen
- Großzügige Walk-in-Dusche für zusätzlichen Komfort
- Individuell steuerbare Etagenheizung – Heiz- und Warmwasserkosten werden direkt vom Mieter getragen
- Ausreichend Steckdosen in allen Räumen für maximalen Komfort
- Alle Fenster mit Zweifachverglasung, robusten Kunststoffrahmen und Außenrollläden
- Nutzbarer Dachboden mit viel Potenzial für zusätzlichen Stauraum

Ein Gemeinschaftsgarten dient als persönlicher „Wohlfühlbereich“ – ideal zum Entspannen und Genießen der Natur.

**Objektnummer: 26237390 - 42799 Leichlingen - Leichlingen - Mitte**

## Alles zum Standort

Diese charmante Wohnung liegt am Rande des idyllischen Bergischen Landes und vereint das Beste aus zwei Welten: ruhiges, naturnahes Wohnen und eine hervorragende Anbindung an das lebendige Rheinische Umland. Leichlingen selbst beeindruckt mit einem liebevoll gestalteten Ortskern, verwinkelten Gassen, Cafés, kleinen Boutiquen und weitläufigen Grünflächen, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Supermärkten über Apotheken und Banken bis hin zu Schulen und Kindergärten – sind schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Mehrere Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, und der Bahnhof Leichlingen bietet direkte Zugverbindungen nach Köln, Düsseldorf, Wuppertal und weiteren Zielen – ideal für Pendler und Freizeitfahrten gleichermaßen.

Auch mit dem Auto genießen Sie maximale Flexibilität: Über die nahegelegenen Autobahnen A1, A3, A59 sowie die Verbindungsautobahn A542 erreichen Sie Köln, Düsseldorf, das gesamte Rheinland und das Ruhrgebiet in kürzester Zeit. So kombinieren Sie das Leben in ruhiger Natur mit schnellen Wegen zu Arbeit, Kultur und Freizeitmöglichkeiten.

Hier wohnen Sie ruhig und dennoch zentral – ein perfekter Rückzugsort, ohne auf Komfort und Mobilität verzichten zu müssen.

**Objektnummer: 26237390 - 42799 Leichlingen - Leichlingen - Mitte**

## Weitere Informationen

### HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26237390 - 42799 Leichlingen - Leichlingen - Mitte**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rischke

---

Berliner Platz 5, 51379 Leverkusen

Tel.: +49 2171 - 36 36 16 0

E-Mail: [leverkusen@von-poll.com](mailto:leverkusen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)