

Leverkusen - Rheindorf Süd

# Charmante 4-Zimmer-Maisonette im Erdgeschoss mit Garten

Objektnummer: 26237388



KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 26237388 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd**

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

Objektnummer: 26237388 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

## Auf einen Blick

Objektnummer	26237388
Wohnfläche	ca. 112 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1995

Kaufpreis	385.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26237388 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>107.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>20.07.2028</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>D</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1995</b>

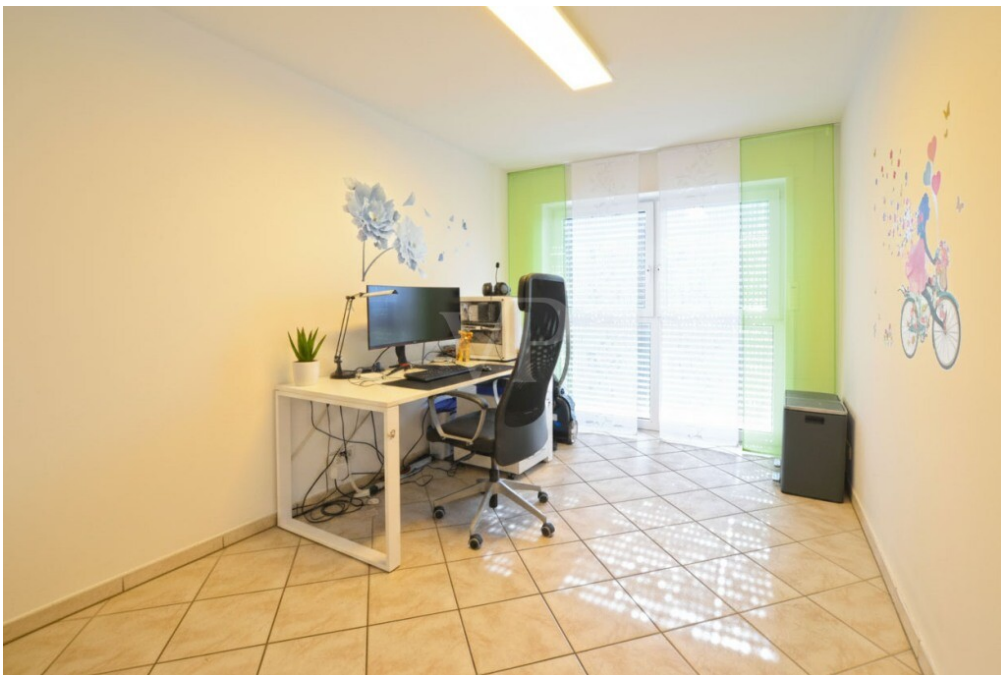
Objektnummer: 26237388 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26237388 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26237388 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26237388 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26237388 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

## Die Immobilie

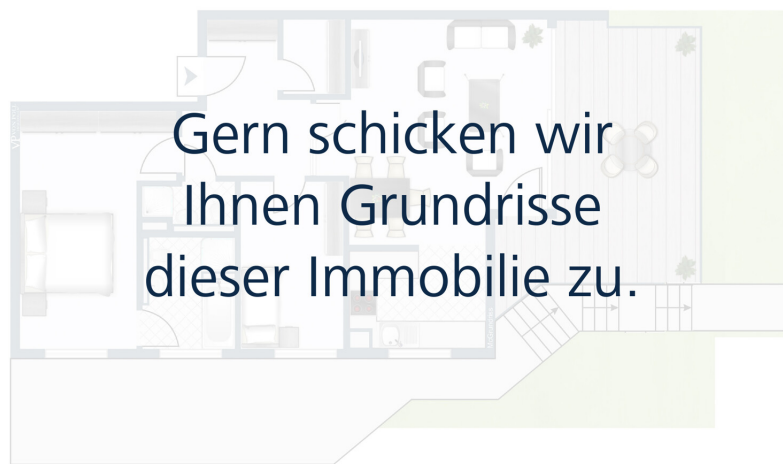


Objektnummer: 26237388 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

## Grundrisse

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

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: 26237388 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd**

## **Ein erster Eindruck**

**Eine seltene Gelegenheit für alle, die etwas Besonderes suchen - Maisonette-Wohnung mit Balkon, Garten, Terrasse und Blick ins Grüne.**

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Maisonettewohnung in optimaler Lage von Leverkusen-Rheindorf Süd vereint großzügiges Wohnen, Privatsphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf zwei Ebenen. Ob als stilvolles Zuhause für Paare, als perfekter Lebensmittelpunkt für die junge Familie oder als attraktive Kapitalanlage – diese Immobilie bietet beste Voraussetzungen. Dank der Aufteilung über zwei Ebenen, des eigenen Gartenanteils ist sie zudem eine echte und attraktive Alternative zur Doppelhaushälfte oder zum Reihenhaus.**

**Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1995 mit lediglich sechs Wohneinheiten in diesem Hauseingang. Die gesamte Wohnanlage umfasst 70 Einheiten, verteilt auf neun Häuser, und überzeugt durch ihren ruhigen, gepflegten Charakter. Mit einer Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup>, einem sonnigen Balkon, einer großzügigen Terrasse sowie einem eigenen Gartenanteil genießen Sie hier Wohnqualität, die in dieser Form nur selten zu finden ist.**

**Ein besonderes Highlight ist der Blick ins Grüne. Dieser sorgt nicht nur für eine angenehme, helle Wohnatmosphäre, sondern auch für ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre – fast wie Wohnen im eigenen Haus.**

**# Durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen.**

**Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit harmonisch integrierter Treppe in die untere Ebene.**

- ein helles und großzügiges Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum südlich ausgerichteten Balkon und direkter Zugang zum eigenen Gartenanteil**
- eine separate Küche mit viel Potenzial für Ihre individuelle Traumküche**
- zwei flexibel nutzbare Zimmer – ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer**
- ein Gäste-Bad mit Dusche**

**Gerade für junge Familien oder Paare im Homeoffice bietet diese Ebene ideale Voraussetzungen - kurze Wege, helle Räume und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.**

**Die Souterrain-Ebene ergänzt das Raumangebot perfekt und schafft einen privaten**

**Rückzugsbereich:**

- ein großzügiges Schlafzimmer
- ein bereits modernisiertes Masterbad
- direkter Zugang zur größtenteils überdachten Terrasse

**# Vielseitig und attraktiv – auch für Kapitalanleger**

Durch die gelungene Aufteilung, die begehrte Wohnlage und die attraktive Kombination aus Balkon, Terrasse und Garten eignet sich die Wohnung nicht nur für Eigennutzer, sondern auch hervorragend als langfristige Kapitalanlage. Besonders gefragt sind Wohnungen dieser Größe und Aufteilung bei jungen Familien, Paaren oder Berufstätigen mit Platzbedarf im Homeoffice.

**# Gepflegte Wohnanlage mit hochwertigem Erscheinungsbild**

Das Mehrfamilienhaus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Die Gemeinschaftsflächen und das Treppenhaus sind hochwertig gestaltet und mit hellem Naturstein ausgestattet. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

**Zur Wohnung gehören außerdem:**

- ein separater Kellerraum
- eine gemeinschaftliche Waschküche
- ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller

Zusätzlich besteht gegebenenfalls die Möglichkeit, einen Außenstellplatz oder Tiefgaragenstellplatz anzumieten. Die Verfügbarkeit wird üblicherweise über Aushänge innerhalb der Wohnanlage bekannt gegeben.

Das monatliche Hausgeld beträgt 343,08?€ und umfasst die laufenden Betriebskosten, 96,76?€ Heizkosten sowie 69,92?€ Rücklage für Instandhaltungsmaßnahmen (Stand: Wirtschaftsplan 2025).

**Objektnummer: 26237388 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd**

## **Ausstattung und Details**

Eine moderne Raumaufteilung, viel Tageslicht und die gelungene Verbindung aus Wohnkomfort und Funktionalität verleihen dieser Wohnung ihren besonderen, zeitlosen Charme.

Die Ausstattung im Überblick:

- pflegeleichte Fliesenböden in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung
- teilweise bodentiefe, isolierverglaste Fenster mit weißen Kunststoffrahmen
- Rollläden elektrisch betrieben
- helles Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum südlich ausgerichteten Balkon
- direkter Zugang vom Balkon zum eigenen Gartenanteil
- großzügige, teilüberdachte Terrasse im Souterrain mit privater und nahezu uneinsehbarer Atmosphäre
- Gäste-Bad mit Dusche
- modernisiertes Masterbad aus dem Jahr 2021 mit Duschkabine, hochwertigen Sanitärobjekten und modernen Armaturen
- abgehängte Flurdecke mit integriertem und bequem zugänglichem Stauraum
- Gegensprechanlage
- separater Kellerraum
- gemeinschaftlicher Wasch- und Fahrradkeller

Bei Bedarf können die vorhandene Einbauküche sowie ein Großteil des Mobiliars übernommen werden – ideal für einen unkomplizierten Einzug oder eine zeitnahe Vermietung.

**Objektnummer: 26237388 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in einer gut angebundenen und gewachsenen Wohnlage im leverkusener Stadtteil Rheindorf-Süd. Das Umfeld ist geprägt von einer funktionierenden Mischung aus Wohnbebauung, Nahversorgung und urbaner Infrastruktur in Kombination mit nahegelegenen Grün- und Erholungsflächen.

Das Objekt liegt an einer Verbindungsstraße eine direkte Verbindung in Richtung Leverkusen-Bürrig sowie in die umliegenden Stadtteile bietet. Durch die rückversetzte Lage in zweiter Reihe ist die Wohnung vom unmittelbaren Straßenraum gut abgeschirmt, sodass sich ein insgesamt ausgewogenes Verhältnis zwischen guter Erreichbarkeit und Wohnkomfort ergibt.

Ihr neues Zuhause befindet sich fußläufig vom Ortskern entfernt. Dort finden Sie eine sehr gute Nahversorgung mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Ärzten, Banken sowie einem aktiven Vereinsleben.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Mehrere Buslinien (u. a. 207, 210, 211, 221, 233 sowie N23) verbinden den Standort optimal mit dem Umland. Zudem besteht über die nahegelegene S-Bahn-Linie S6 eine schnelle Verbindung in Richtung Köln und Düsseldorf. Auch die Autobahnen A1 und A3 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleisten eine hervorragende regionale und überregionale Anbindung.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zu ausgedehnten Grün- und Erholungsflächen. Die Wupper sowie der Rhein sind fußläufig erreichbar und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen ein. Der beliebte Erlebnisweg Rheinschiene zwischen Bonn und Duisburg bietet zudem ein weitläufiges Radwegenetz in beide Richtungen entlang des Rheins – ideal für Freizeit und Erholung direkt vor der Haustür.

**Objektnummer: 26237388 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd**

## Weitere Informationen

### **GELDWÄSCHE:**

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

### **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: 26237388 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd**

## **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)**