

Leverkusen - Rheindorf Süd

Charmante Doppelhaushälfte mit Gestaltungspotenzial

Objektnummer: 26237395



KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 369 m²

Objektnummer: 26237395 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

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

Objektnummer: 26237395 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

Auf einen Blick

Objektnummer	26237395
Wohnfläche	ca. 113 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1961
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	250.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m ²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26237395 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	30.07.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	213.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1960

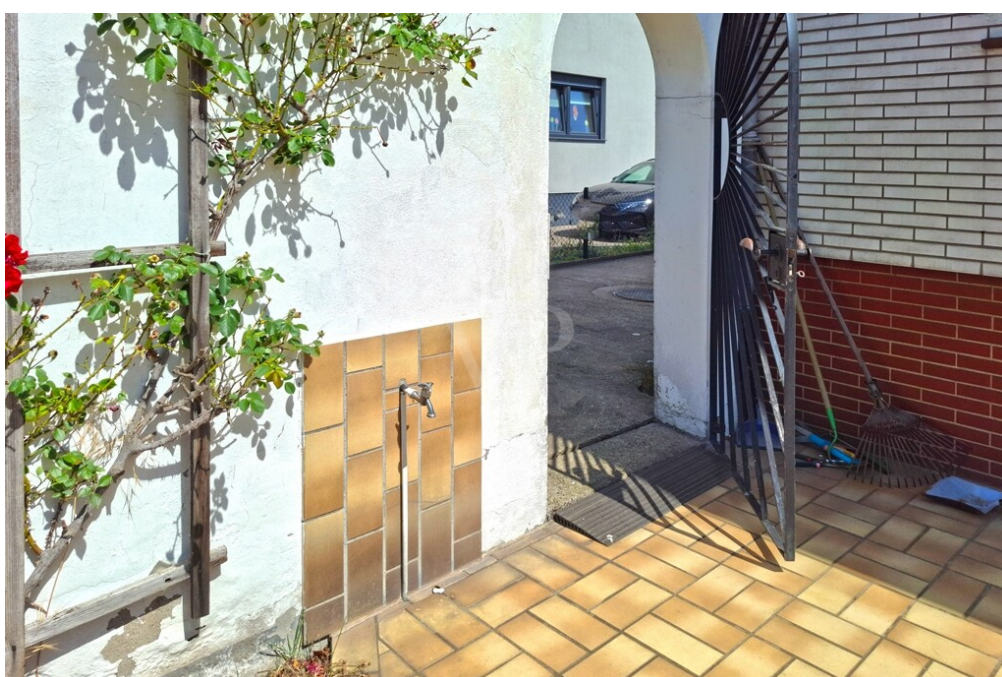
Objektnummer: 26237395 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

Die Immobilie



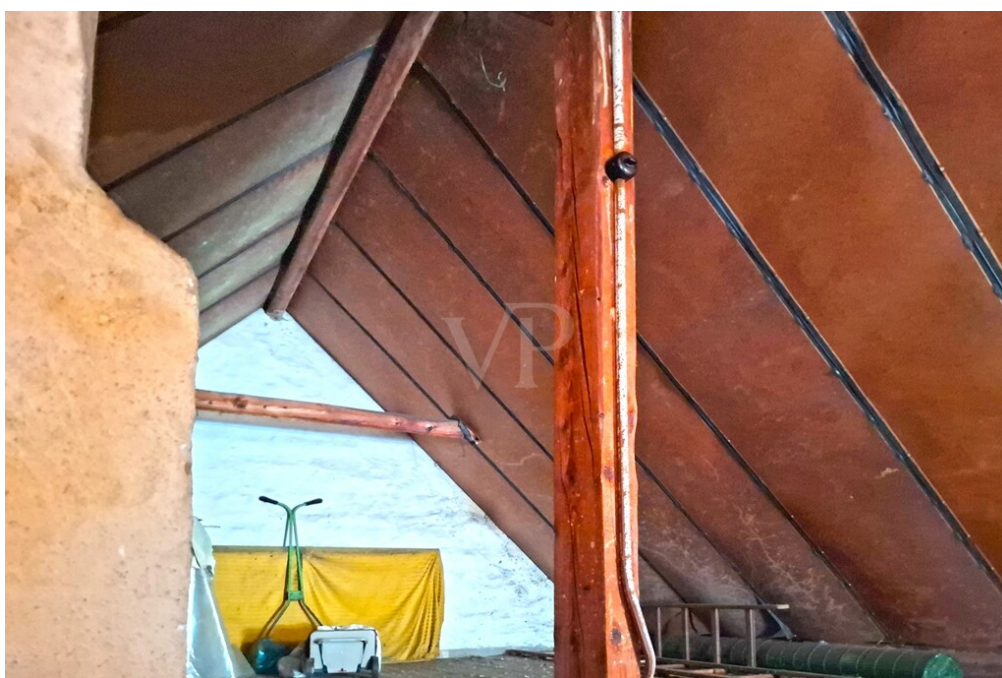
Objektnummer: 26237395 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 26237395 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 26237395 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 26237395 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 26237395 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 26237395 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

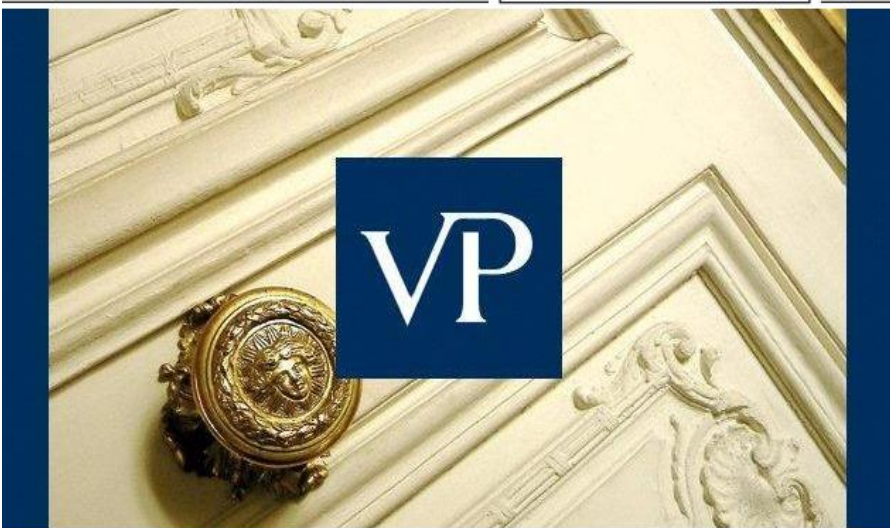
VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



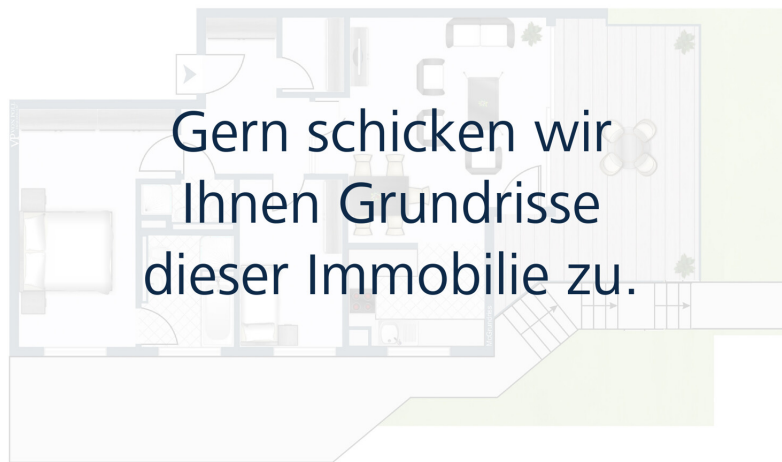
www.von-poll.com

Objektnummer: 26237395 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

Grundrisse

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/langenfeld

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: 26237395 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1960 befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage von Leverkusen-Rheindorf Süd und bietet die ideale Grundlage für alle, die den Charme einer Bestandsimmobilie mit den Möglichkeiten einer individuellen Modernisierung verbinden möchten. Das Grundstück umfasst ca. 369 m² und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für zukünftige Eigentümer. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 113 m², die sich auf zwei Ebenen verteilt und ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte bietet.

Das Haus überzeugt durch seine klassische Bauweise, eine funktionale Grundrissgestaltung und ein attraktives Entwicklungspotenzial. Die Immobilie eröffnet zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, sie nach eigenen Vorstellungen und heutigen Wohnansprüchen zu gestalten. Im Obergeschoss sind derzeit noch einfachverglaste Fenster vorhanden.

Ob als neues Zuhause für Familien, Paare oder handwerklich versierte Eigennutzer, diese Doppelhaushälfte bietet eine solide Basis, um ein Zuhause mit ganz persönlichem Charakter zu schaffen. Die gewachsene Umgebung sowie die gute Infrastruktur von Rheindorf Süd mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und einer guten Verkehrsanbindung unterstreichen die Attraktivität des Standortes.

INFO

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund des derzeit noch vorhandenen Inventars und der persönlichen Gegenstände keine Innenaufnahmen im Exposé veröffentlichen. Gerne zeigen wir Ihnen die Räumlichkeiten im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Objektnummer: 26237395 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

Ausstattung und Details

Die klassische Raumaufteilung und der charakteristische Stil der 1960er-Jahre verleihen dieser Doppelhaushälfte eine besondere Wohnatmosphäre. Großzügig geschnittenes Erdgeschoss und eine durchdachte Grundrissgestaltung schaffen eine solide Basis für individuelles Wohnen und bieten zugleich viel Potenzial, den Charme des Hauses mit modernen Wohnansprüchen zu verbinden.

Die Ausstattung im Überblick:

- pflegeleichter Fliesenboden in der Küche
- Flur und Treppe sind mit Naturstein ausgestattet
- Parkett im Wohn- / Essbereich
- Das Obergeschoss ist mit Linoleum ausgestattet
- EG – Doppelverglasung mit Rollos
- OG – Einfachverglasung
- helles Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Süd-West ausgerichteter Terrasse
- zwei Badezimmer
- voll unterkellert mit Außentreppe zum Garten
- Moderne Ölheizung aus dem Jahr 2024
- Durchlauferhitzer für Badezimmer und Küche
- Küche ist mit einer Holzkassettendecke ausgestattet

Objektnummer: 26237395 - 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 in der Nähe einer Verbindungsstraße welche eine direkte Verbindung in Richtung Leverkusen-Bürrig sowie in die umliegenden Stadtteile bietet. 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: 26237395 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

Sonstige Angaben

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: 26237395 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rischke

Kölner Straße 6a, 40764 Langenfeld

Tel.: +49 2173 - 99 39 65 0

E-Mail: langenfeld@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com