

Leverkusen - Rheindorf Süd

Stilvoll wohnen - 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage

Property ID: 26237392



PURCHASE PRICE: 209.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 60 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26237392 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26237392 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

At a glance

Property ID	26237392	Purchase Price	209.000 EUR
Living Space	ca. 60 m ²	Type	Apartment
Floor	1	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1973		
Type of parking	1 x Garage, 20000 EUR (Sale)		

Property ID: 26237392 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	140.10 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	23.06.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 26237392 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

The property



Property ID: 26237392 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

The property



Property ID: 26237392 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

The property



Property ID: 26237392 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

The property

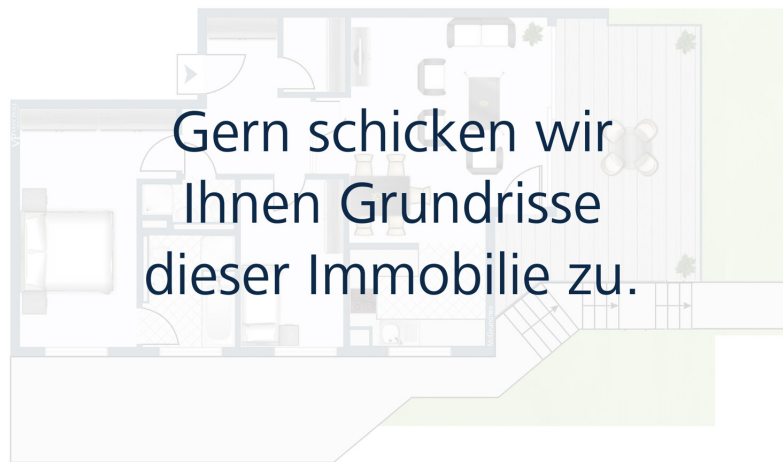


Property ID: 26237392 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

Floor plans

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/leverkusen

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26237392 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

A first impression

Eine attraktive Gelegenheit in gefragter Wohnlage mit Balkon, Garage und Gemeinschaftsgarten.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Leverkusen-Rheindorf Süd: Diese 2-Zimmer Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit zwei separaten Hauseingängen für je sechs Parteien in angenehmer Wohnlage.

Die angebotene Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ein angenehmes freundliches Wohnambiente und attraktive Ausstattungsmerkmale.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft eine einladende Atmosphäre für entspannte Stunden zu Hause. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet und zum Verweilen an der frischen Luft einlädt. Das Schlafzimmer präsentiert sich als ruhiger Rückzugsort und bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Eine separate Küche, das Badezimmer sowie ein praktischer Flur mit Abstellkammer ergänzen das durchdachte Raumkonzept.

Besonderen Charme verleihen die mit Echtholzparkett ausgestatteten Wohnräume, die für eine warme und zeitlose Wohnatmosphäre sorgen. Die zur Wohnung gehörende Garage kann mit erworben werden und rundet das attraktive Gesamtangebot ab. Sie bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ob als gemütliches Zuhause für Singles oder Paare, als erster Schritt in die eigenen vier Wände oder als interessante Kapitalanlage mit guter Vermietbarkeit – diese Wohnung eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die beliebte Lage in Leverkusen-Rheindorf Süd, die funktionale Aufteilung sowie die ansprechende Ausstattung machen diese Immobilie zu einer attraktiven Gelegenheit auf dem Wohnungsmarkt.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen den Bewohnern ein großer Garten, ein Fahrradkeller sowie eine Waschküche und ein Trockenraum zur Verfügung. Zusätzlich gehört ein eigener Kellerraum zur Wohnung und bietet weiteren Stauraum.

Die monatlichen Vorauszahlungen für das Hausgeld betragen 369,00 € inklusive 121,25 € Heizkosten sowie 59,25 € Zuführung zur Instandhaltungsrücklage (gemäß Wirtschaftsplan/Hausgeldabrechnung 2025)

Der Gesamtkaufpreis inklusive Garage beträgt 229.000 €.

Beratungstermine sind jederzeit nach Vereinbarung möglich.

Property ID: 26237392 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

Details of amenities

Die Wohnung befindet sich in einem äußerst gepflegtem Zustand. Zur Ausstattung gehören hochwertiges Echtholzparkett in den Wohnräumen sowie eine Einbauküche inklusive Elektrogeräten, das für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Das Badezimmer wurde erst vor kurzem modernisiert und präsentiert sich modern und zeitlos. Elektrische Rollläden erhöhen den Wohnkomfort. Passend zum Echtholzparkett fügen sich stillvolle Kassettenüren harmonisch ein. So erhält die Wohnung einen klassischen Charme und vermittelt elegante Wohnatmosphäre.

Ein Balkon bietet zusätzlichen Wohnkomfort und lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu genießen. Eine Küche ist bereits eingebaut.

Darüber hinaus gehören ein eigener Kellerraum sowie die Mitnutzung eines großen Gemeinschaftsgartens zur Wohnung. Für die Bewohner stehen außerdem ein Fahrradkeller und eine gemeinschaftliche Waschküche zur Verfügung.

Eine Garage kann zusätzlich erworben werden.

Property ID: 26237392 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

All about the location

Die Wohnung befindet sich im beliebten Leverkusener Stadtteil Rheindorf Süd. Die Lage verbindet eine gute Infrastruktur mit einem angenehmen Wohnumfeld und eignet sich ideal für Familien, Paare und Berufspendler.

Rheindorf verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Lage. Direkt dort, wo die Wupper in den Rhein mündet, genießen Sie eine besondere Lebensqualität mit viel Wasser, Grün und Erholungsmöglichkeiten vor der Haustür. Spaziergänge entlang der Rheinpromenade, Fahrradtouren an den Uferwegen oder entspannte Stunden in der Natur machen diesen Standort besonders attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind teilweise fußläufig erreichbar. Auch verschiedene Freizeit- und Sportangebote sowie Grünflächen tragen zu einer hohen Wohnqualität bei.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Leverkusen-Rheindorf mit Anschluss an die S-Bahn-Linie S6 ist schnell erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in Richtung Köln und Düsseldorf. Zusätzlich sorgen mehrere Buslinien für eine gute Anbindung innerhalb des Stadtgebiets.

Über die nahegelegenen Autobahnen A59 und A1 sind auch die umliegenden Städte sowie die Wirtschaftsregionen Köln und Düsseldorf bequem erreichbar. Gleichzeitig bietet das Wohnumfeld durch gewachsene Nachbarschaften und Grünbereiche ein angenehmes und ruhiges Wohngefühl.

Der Stadtteil Rheindorf zählt zu den etablierten Wohnlagen Leverkusens und profitiert von einer kontinuierlichen städtebaulichen Entwicklung sowie einer guten Nahversorgung.

Property ID: 26237392 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

Other information

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.

Property ID: 26237392 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Rischke

Berliner Platz 5, 51379 Leverkusen

Tel.: +49 2171 - 36 36 16 0

E-Mail: leverkusen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com