

Leverkusen - Rheindorf Süd

Charmante 4-Zimmer-Maisonette im Erdgeschoss mit Garten

Número de propiedad: 26237388



PRECIO DE COMPRA: 385.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 112 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 26237388 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26237388 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

De un vistazo

Número de propiedad	26237388	Precio de compra	385.000 EUR
Superficie habitable	ca. 112 m ²	Piso	Dúplex
Habitaciones	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1995	Espacio utilizable	ca. 6 m ²
		Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 26237388 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	107.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	20.07.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1995

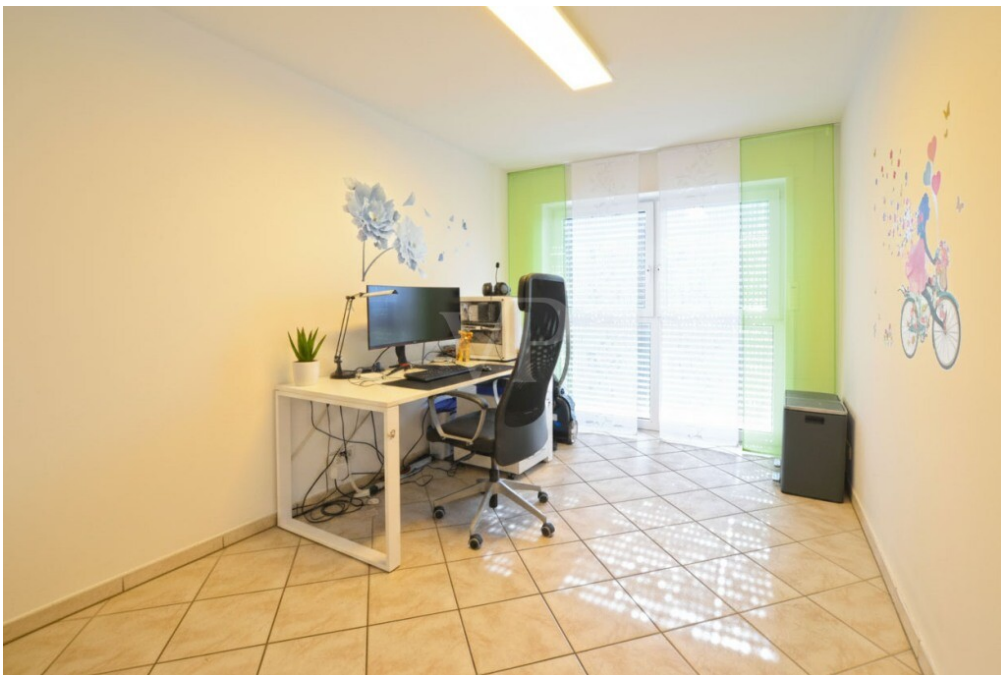
Número de propiedad: 26237388 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

La propiedad



Número de propiedad: 26237388 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

La propiedad



Número de propiedad: 26237388 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

La propiedad



Número de propiedad: 26237388 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

La propiedad



Número de propiedad: 26237388 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

La propiedad



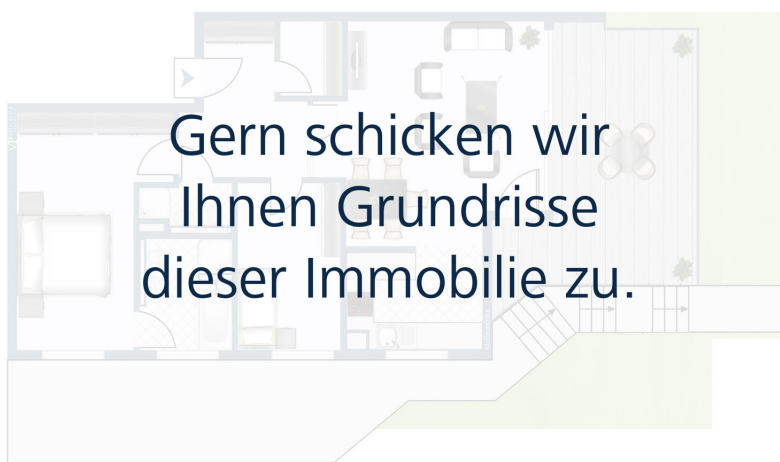
Número de propiedad: 26237388 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

Planos de planta

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com/leverkusen

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26237388 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

Una primera impresión

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 m², 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).

Número de propiedad: 26237388 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 26237388 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26237388 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

Otros datos

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 Handelsregisterauszugs, 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

Immobilienexperten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 26237388 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jörg Rischke

Berliner Platz 5, 51379 Leverkusen

Tel.: +49 2171 - 36 36 16 0

E-Mail: leverkusen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com