

Leverkusen - Rheindorf Süd

## Charmante Doppelhaushälfte mit Gestaltungspotenzial

VP azonosító: 26237395



VÉTELÁR: 250.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 113 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 369 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26237395 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 26237395 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd**

## Áttekintés

|                       |                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| VP azonosító          | 26237395                                |
| Hasznos lakótér       | ca. 113 m <sup>2</sup>                  |
| Teto formája          | Nyeregteto                              |
| Szobák                | 5                                       |
| Hálósobák             | 3                                       |
| Fürdoszobák           | 2                                       |
| Építés éve            | 1961                                    |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely,<br>1 x Garázs |

|                      |                                                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 250.000 EUR                                                                        |
| Ház                  | Ikerház fele                                                                       |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                            |
| Hasznos terület      | ca. 60 m <sup>2</sup>                                                              |
| Felszereltség        | Terasz                                                                             |

VP azonosító: 26237395 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

## Áttekintés: Energia adatok

| Energiaforrás                                     | Olaj       |
|---------------------------------------------------|------------|
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 30.07.2036 |

| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány     |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Teljes energiaigény                                           | 213.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | G                           |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1960                        |

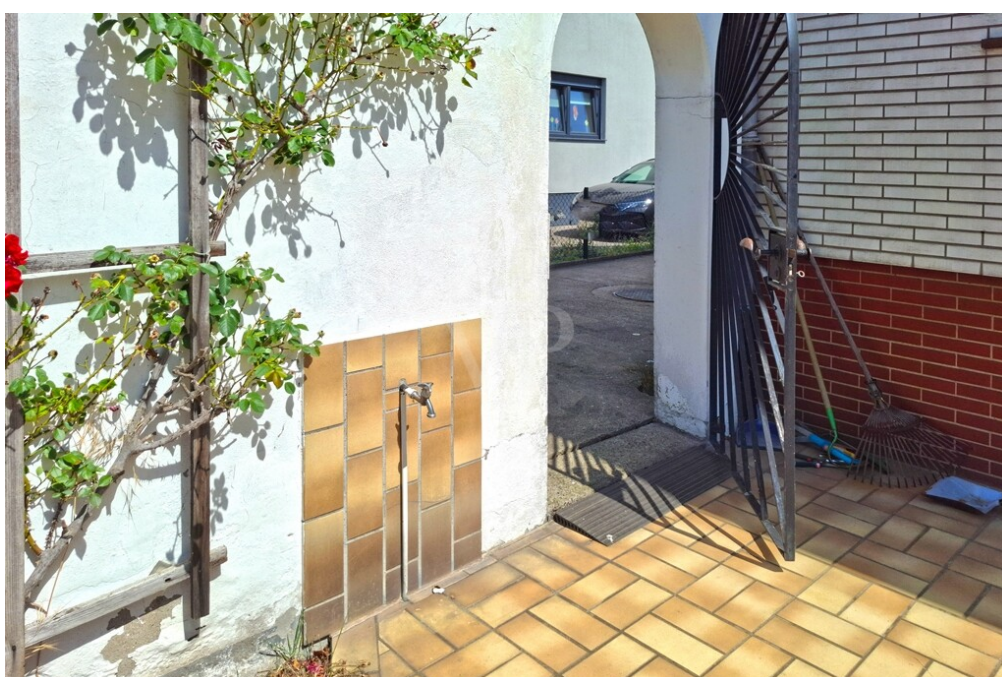
**VP azonosító: 26237395 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd**

## Az ingatlan



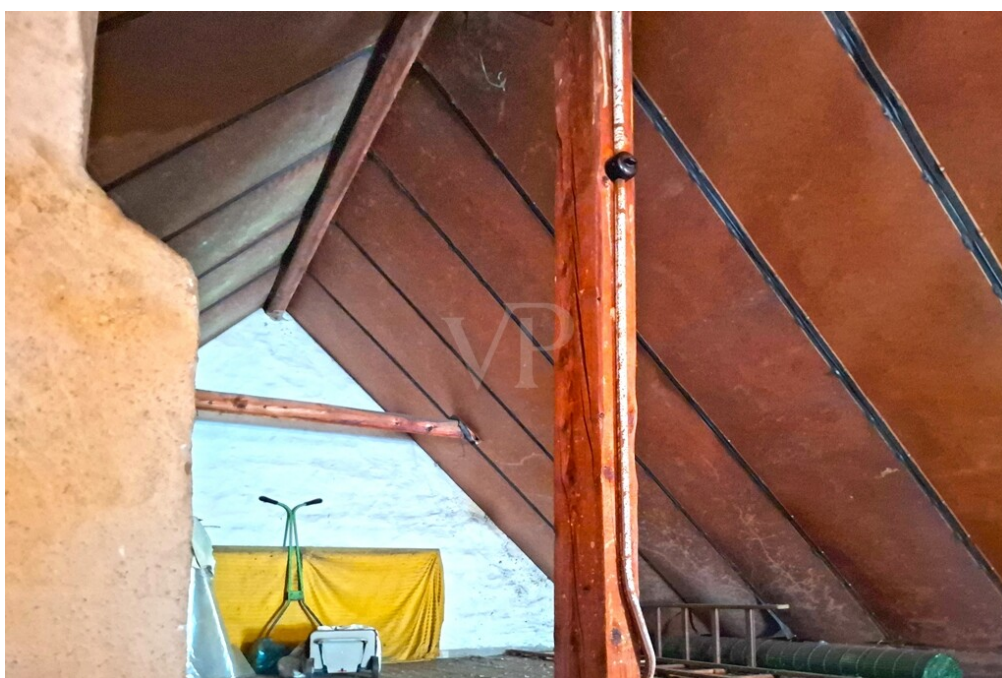
**VP azonosító: 26237395 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26237395 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26237395 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26237395 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26237395 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26237395 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd**

## Az ingatlan

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

VP VON POLL IMMOBILIEN®



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

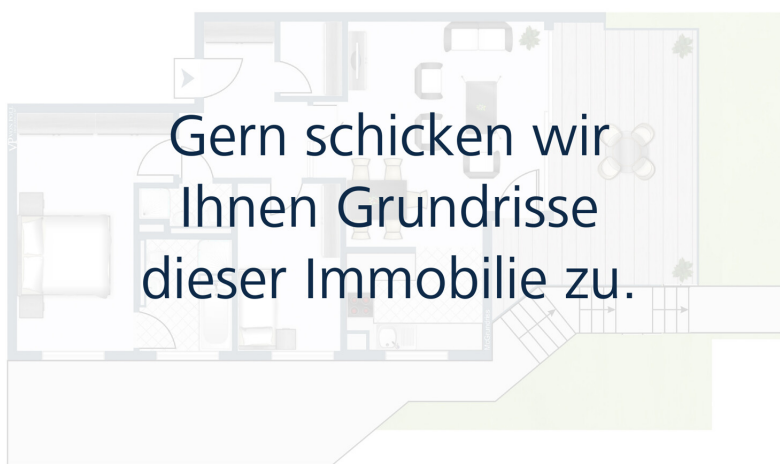
**VP azonosító: 26237395 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd**

## Alaprajzok

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26237395 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd**

## Az also benyomás

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 m<sup>2</sup> und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für zukünftige Eigentümer. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 113 m<sup>2</sup>, 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.

**VP azonosító: 26237395 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd**

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 26237395 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 26237395 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd**

## **További információ / adatok**

### **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.

**VP azonosító: 26237395 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Jörg Rischke**

---

**Kölner Straße 6a, 40764 Langenfeld**

**Tel.: +49 2173 - 99 39 65 0**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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