

Leverkusen - Rheindorf Süd

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

*Número da propriedade: 26237392*



PREÇO DE COMPRA: 209.000 EUR • ÁREA: ca. 60 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

**Número da propriedade: 26237392 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26237392 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

## Numa vista geral

Número da propriedade	26237392	Preço de compra	209.000 EUR
Área	ca. 60 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1	Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1973		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem, 20000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 26237392 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	140.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	23.06.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1973

Número da propriedade: 26237392 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 26237392 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 26237392 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 26237392 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

## O imóvel

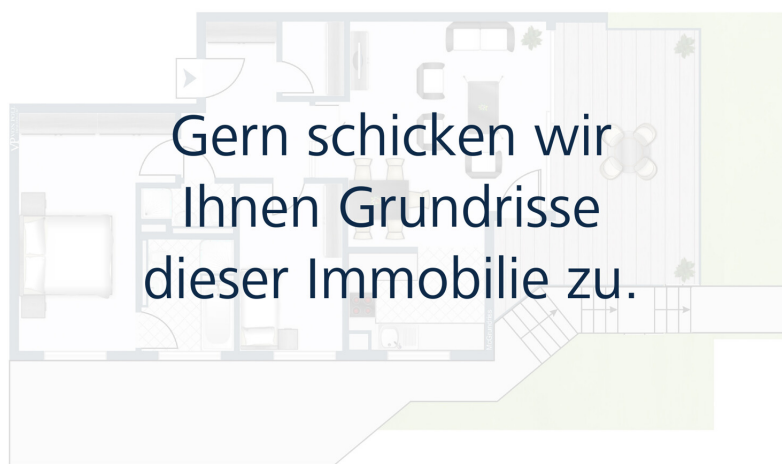


Número da propriedade: 26237392 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd

## Plantas dos pisos

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26237392 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd**

## Uma primeira impressão

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.**

**Número da propriedade: 26237392 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd**

## **Detalhes do equipamento**

**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 Kassettentüren 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.**

**Número da propriedade: 26237392 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26237392 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd**

## **Outras informações**

### **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.

**Número da propriedade: 26237392 - 51371 Leverkusen - Rheindorf Süd**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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