Leverkusen – Rheindorf Süd

Frei für Ihre Pläne – 2 Zimmer mit Balkon & Garage

Objektnummer: 26121144



KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26121144 - 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: 26121144 - 51371 Leverkusen – Rheindorf Süd

Auf einen Blick

Objektnummer	26121144
Wohnfläche	ca. 60 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Garage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	169.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26121144 - 51371 Leverkusen – Rheindorf Süd

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	140.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.06.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26121144 - 51371 Leverkusen – Rheindorf Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26121144 - 51371 Leverkusen – Rheindorf Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26121144 - 51371 Leverkusen – Rheindorf Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26121144 - 51371 Leverkusen – Rheindorf Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26121144 - 51371 Leverkusen – Rheindorf Süd

Grundrisse



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: 26121144 - 51371 Leverkusen – Rheindorf Süd

Ein erster Eindruck

Eine attraktive 2-Zimmer-Wohnung in gefragter Wohnlage von Leverkusen-Rheindorf Süd mit Balkon, Garage und Gemeinschaftsgarten.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Leverkusen-Rheindorf Süd: Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Das Gebäude verfügt über zwei separate Hauseingänge mit jeweils sechs Wohneinheiten.

Die Wohnung bietet eine praktische und gut nutzbare Raumaufteilung. Mittelpunkt ist der großzügige Wohn- und Essbereich, von dem aus auch der Balkon erreichbar ist. Dieser bietet zusätzlichen Platz im Freien und lädt besonders in den wärmeren Monaten zum Verweilen ein.

Das Schlafzimmer ist angenehm geschnitten und bietet ausreichend Platz für Bett, Kleiderschrank und weitere Möbel. Ergänzt wird die Wohnung durch eine separate Küche, ein Badezimmer sowie einen Flur mit praktischer Abstellkammer.

In den Wohnräumen ist Echtholzparkett verlegt, was der Wohnung eine warme und wohnliche Atmosphäre verleiht.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Kellerraum. Den Bewohnern des Hauses stehen darüber hinaus ein großer Gemeinschaftsgarten, ein Fahrradkeller sowie eine Waschküche und ein Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Eine Garage kann zusammen mit der Wohnung erworben werden und bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.

Durch die Größe und Aufteilung eignet sich die Wohnung sowohl für Singles und Paare als auch für Käufer, die ihre erste eigene Immobilie suchen. Ebenso kommt sie aufgrund der Wohnlage und des gut nutzbaren Grundrisses als Kapitalanlage in Betracht.

Die monatlichen Vorauszahlungen für das Hausgeld betragen derzeit 369,00 €. Darin enthalten sind Heizkosten in Höhe von 121,25 € sowie eine Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 59,25 € gemäß Wirtschaftsplan bzw. Hausgeldabrechnung 2025.

Der Gesamtkaufpreis inklusive Garage beträgt 189.000,00 €.
Beratungstermine sind jederzeit nach Vereinbarung möglich.

Objektnummer: 26121144 - 51371 Leverkusen – Rheindorf Süd

Ausstattung und Details

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.

Objektnummer: 26121144 - 51371 Leverkusen – Rheindorf Süd

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26121144 - 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 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 Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26121144 - 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