

# Exposé



**Großzügiges Reihenendhaus in Leverkusen-Alkenrath**  
*Einfach nur einziehen und wohlfühlen!*



Immotionelles by Brigitte Graf-Farin

**Herzlich Willkommen** in diesem liebevoll gepflegten und laufend modernisierten Reihenendhaus, das durch seinen besonderen Charme und seine Großzügigkeit begeistert.

Schon beim Betreten spüren Sie die warme Atmosphäre, die durch die Holzfußböden im ganzen Haus unterstrichen wird. In dieses schöne Zuhause können Sie direkt einziehen, ohne eine Renovierung vornehmen zu müssen – alles ist gepflegt und in einem wirklich guten Zustand. Klingt das nicht verlockend?

Der Wohnraum wurde Mitte der 1970er Jahre erweitert, so entstand ein großzügiger Wohn-/Essbereich. Hier können Sie sich endlich Ihren lang ersehnten Wunsch nach einem großen Esstisch für die ganze Familie und liebe Freunde erfüllen. Eine Stufe tiefer, Richtung Garten, befindet sich der angebaute Wohnbereich mit gemütlicher Sofaecke. Lassen Sie Ihren Blick durch den Garten schweifen, lesen Sie ein gutes Buch oder schauen Sie einen schönen Film, hier werden Sie sich gut entspannen!

Die Küche bietet genügend Platz für einen gemütlichen Frühstückstisch, an dem Sie gemeinsam mit Ihrer Familie entspannt in den Tag starten werden. In der modernen Einbauküche, die erst gut 10 Jahre alt ist und natürlich im Haus bleiben wird, können Sie mit Begeisterung neue Rezepte ausprobieren.

Komplettiert wird das schöne, großzügige Erdgeschoss durch ein Gäste-WC und reichlich Stauraum für Ihre Jacken, Mäntel und Schuhe im Flur.









Die erste Etage verfügt über ein gemütliches Elternschlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer, die Raum für Träume und Kreativität bieten. Das 2019 kernsanierte Badezimmer wurde stilvoll und modern gestaltet, selbstverständlich wurden dabei auch die Wasserleitungen erneuert. Die große, bodengleiche Dusche ermöglicht Ihnen eine komfortable Morgenroutine.

Auf der Wohnraumerweiterung des Erdgeschosses entstand im Obergeschoss eine große, sonnige Terrasse. Hierher können Sie sich wunderbar zurückziehen, wenn Sie ungestört ein paar schöne Stunden im Freien genießen möchten, während der Rest der Familie durch den Garten tobt.

Dieses Haus ist ideal für Familien mit Kindern. Das eingezäunte Grundstück misst stolze 359 Quadratmeter und bietet Sicherheit und Privatsphäre für kleine Abenteuerer und Vierbeiner. Der Garten ist ein echtes Paradies – endlich Platz zum Spielen, Grillen und Entspannen. Hier können Kinder unbeschwert aufwachsen!

Das Haus ist unterkellert und bietet viel Raum für Ihr Hobby, die Wäsche und jede Menge Stauraum. Es gibt einen großen Kellerraum, den Partykeller, mit Heizkörper und Ausgang in den Garten. Die großzügige Garage mit elektrischem Tor schützt Ihr Fahrzeug und bietet zusätzlichen Stauraum zum Beispiel für Ihre Fahrräder. Vor der Garage befindet sich ein weiterer Stellplatz.

Die Gas-Zentralheizung (2001) wurde per Wartungsvertrag laufend instandgehalten und sorgt für behagliche Wärme.

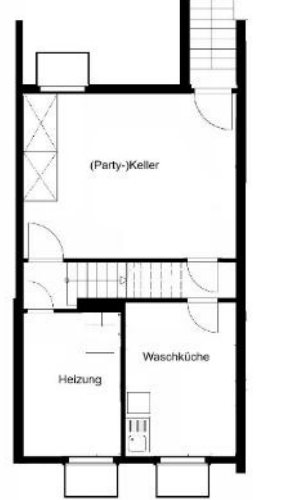




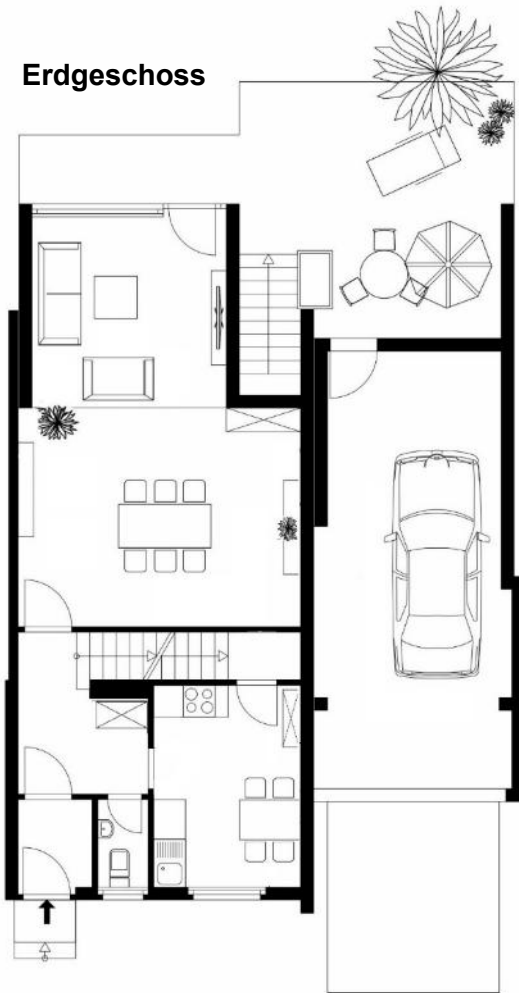


# Grundrisse

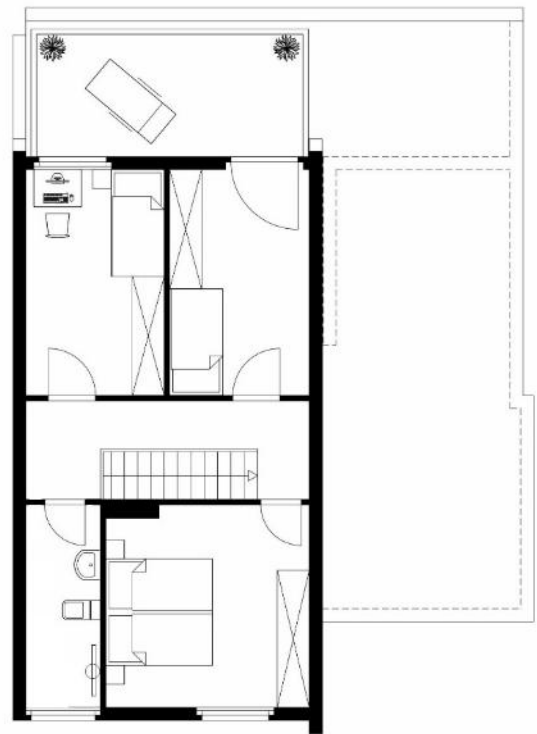
## Keller



## Erdgeschoss



## Obergeschoss



0 1 2 3 4 5m

0 1 2 3 4 5m

# Eckdaten

Immobilie:	großzügiges Reihenendhaus mit Anbau und Garage
Lage:	51377 Leverkusen - Alkenrath
Grundstück:	ca. 359 m <sup>2</sup> Eckgrundstück
Größe des Hauses:	ca. 113 m <sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen, 4,5 Zimmer, Küche, Badezimmer,
Gäste- Nutzfläche:	WC, Dachterrasse, Keller ca. 45 m <sup>2</sup> im Keller
Baujahr/Zustand:	1958, laufende Instandhaltung
Wohnraumerweiterung:	1975
Küche:	Einbauküche inkl. Geräte (teils Miele) von 2013
Fenster:	isolierverglaste Kunststoff- bzw. Aluminiumfenster (1975 /1987), im Wohnzimmer Terrassentür als Schiebeanlage, einbruchhemmende Beschläge, elektrische Rollläden
Böden:	überwiegend Holzfußböden
Badezimmer: WC	Tageslichtbad im Obergeschoss, moderne Neugestaltung mit Familiendusche, und Waschbecken, weiße Sanitärausstattung Gäste-WC im Erdgeschoss
wesentl. Modernisierungen:	2005 Dachsanierung (03/2025 Kontrolle auf Dichtigkeit) 2016 elektrisches Garagentor 2019 Kernsanierung Badezimmer inkl. der Wasserleitungen 2023 Erneuerung Haustür und Kelleraußentür
Heizung:	2001 Junkers Gas-Kombitherme mit Warmwasserbereitung, Niedertemperaturbetrieb, laufende Instandhaltung
Energiepass:	Bedarfsausweis liegt zur Besichtigung vor
Terrasse/Garten:	wunderschön angelegter und gepflegter Garten mit überdachtem Freisitz sonnige Dachterrasse im Obergeschoss
Parken:	große Garage mit elektrischem Tor und Zugang zum Garten, Parkfläche vor der Garage
Einzug:	bezugsfrei, nach Absprache
Grundsteuer B (neu):	€ 486,83 jährlich
Kaufpreisvorstellung:	€ 465.000 zzgl. 3,57 % Käufercourtage (inkl. 19% MwSt.) Die Immobilienmaklerin hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem/der Verkäufer/in in gleicher Höhe abgeschlossen.

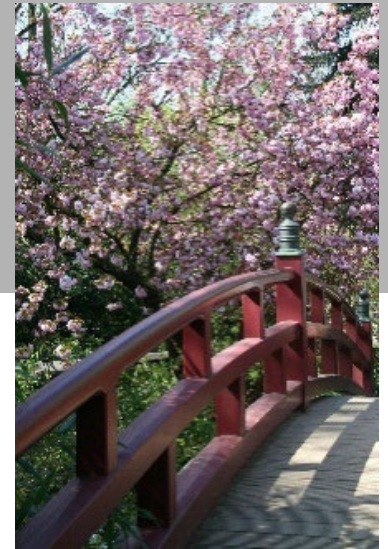
Bitte kontaktieren Sie uns. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen  
und laden Sie zu einer Besichtigung ein. Wir freuen uns auf Sie!

Immotionelles  
Brigitte Graf-Farin  
Hedwigstr. 2b  
50999 Köln  
Tel. 0221 93672990  
Mobil 0176 6288 2553  
immotionelles@t-online.de



Immotionelles  
by Brigitte Graf-Farin

# Leverkusen

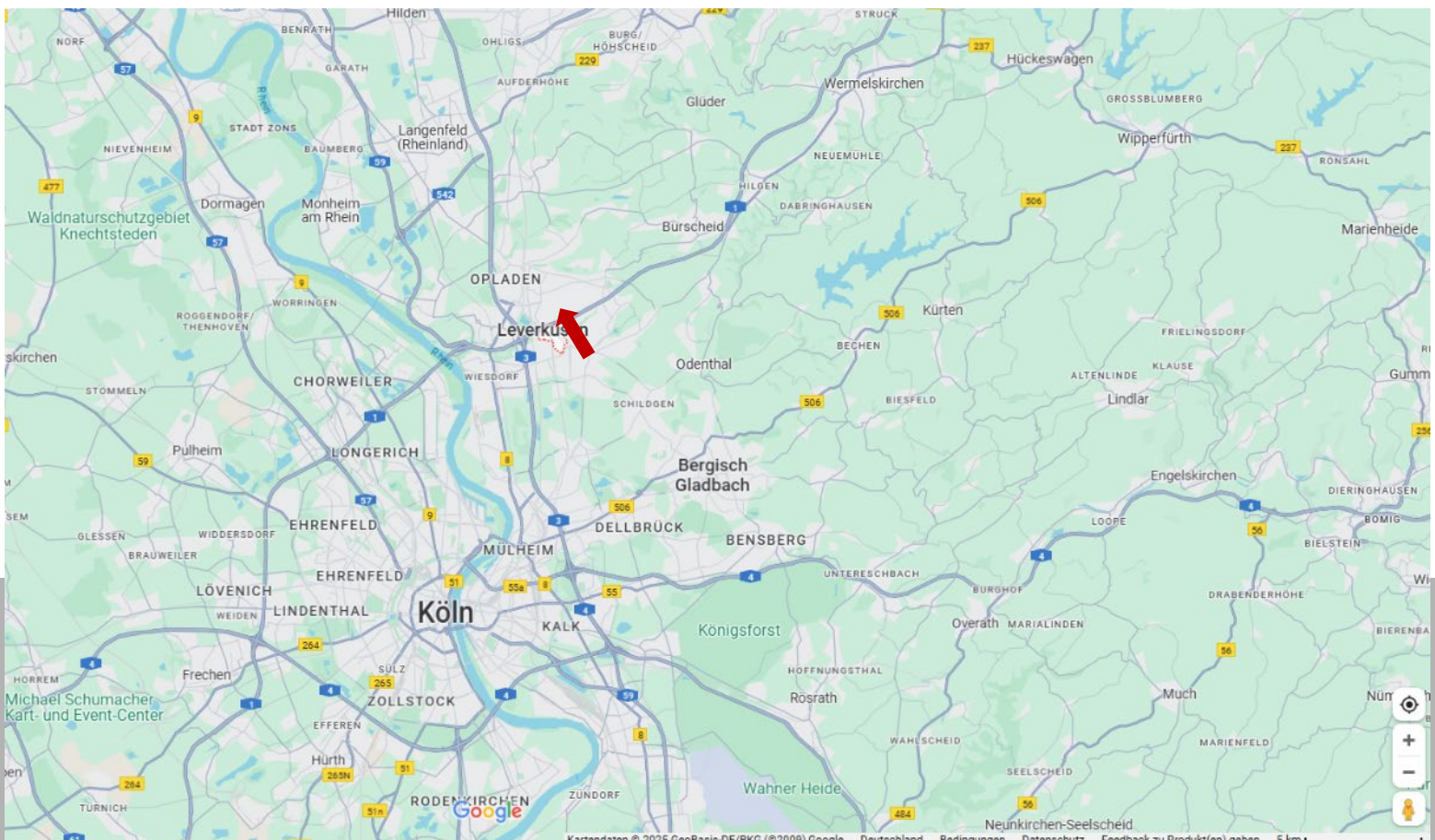


Leverkusen ist eine Stadt in NRW und liegt am Rhein, zwischen Köln und Düsseldorf. Hier wohnen rund 170.000 Menschen. Leverkusen ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Die Stadt verfügt über mehrere Autobahnanschlussstellen, darunter die A1, A3 und A59, die eine schnelle Verbindung nach Köln, Düsseldorf und ins Ruhrgebiet ermöglichen. Zudem gibt es ein gut ausgebautes Bahnnetz mit mehreren S-Bahn-Stationen, z.B. in Opladen, Leverkusen-Mitte und Schlebusch, die den öffentlichen Nahverkehr erleichtern. Das Busnetz ist umfangreich und verbindet alle Stadtteile sowie die umliegenden Städte miteinander. Die Rheinbahn sorgt für zuverlässige Mobilität im Stadtgebiet.

Die Flughäfen in Köln und Düsseldorf sind ebenfalls gut erreichbar. Die Fahrzeit zum CGN beträgt etwa 20 bis 30 Minuten, nach DUS sind es etwa 30 bis 40 Minuten, je nach Verkehrslage.

Der Bayer-Konzern hat seinen Hauptsitz in Leverkusen. Trotz ihrer industriellen Prägung bietet die Stadt auch viele Grünflächen und Naherholungsgebiete. Leverkusen ist eine multikulturelle Stadt mit einem lebendigen Vereinsleben, zahlreichen Festivals und kulturellen Veranstaltungen.

In Leverkusen finden die Bewohner eine gute Mischung aus urbanem Leben, Natur und wirtschaftlichen Möglichkeiten, was die Lebensqualität in der Stadt ausmacht.



# Alkenrath

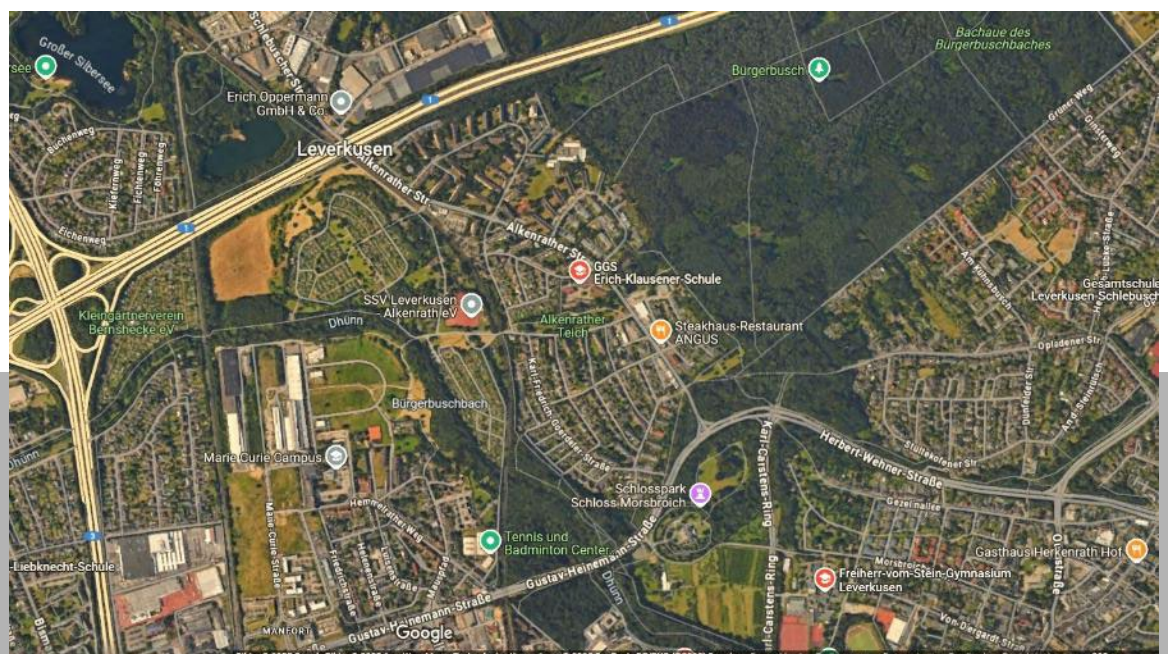


Ihr neues Zuhause liegt im Leverkusener Stadtteil Alkenrath. Alkenrath ist ein charmantes Viertel, das viel Natur und ruhige Rückzugsorte bietet und gleichzeitig ein breites Spektrum an interessanten Aktivitäten für jede Altersklasse bereithält. Besonders Familien fühlen sich in diesem Stadtteil wohl, der eine gute Infrastruktur bietet, damit Kinder und Jugendliche bestens versorgt sind. In Alkenrath gibt es mehrere Kindertagesstätten, die eine gute Betreuung anbieten. Die nächstgelegene Grundschule ist die „Grundschule Alkenrath“, die nur 5 Gehminuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt ist. Die weiterführenden Schulen (Gesamtschule und Gymnasium) liegen in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Der „Alkenrather Wald“ ist ein wunderschöner Ort für Spaziergänge, Joggingrunden oder einfach nur zum Entspannen in der Natur. Er bietet schattige Wege und viel Grün, perfekt für einen Ausflug an der frischen Luft. In Alkenrath gibt es mehrere Sportvereine, die Angebote für alle Altersgruppen haben, z.B. Fußball, Tennis oder Gymnastik. Der nahegelegene „Bayer-Sportpark“ bietet zudem vielfältige Möglichkeiten für Sportbegeisterte. Das Bürgerhaus ist ein lebendiger Treffpunkt, der regelmäßig Veranstaltungen, Feste und Kurse anbietet. Hier können Sie sich mit anderen austauschen und neue Hobbys entdecken. In der Nähe befindet sich das „Forum Leverkusen“, das regelmäßig kulturelle Veranstaltungen, Konzerte und Ausstellungen bietet. Für Familien mit Kindern gibt es in Alkenrath und Umgebung schöne Spielplätze, z.B. im „Alkenrather Park“, wo Kinder toben und die Natur erkunden können. Auch der „Wildpark Reuschenberg“ ist nicht weit entfernt und bietet eine tolle Gelegenheit, heimische Tiere zu beobachten und die Natur zu erleben – perfekt für einen Familienausflug.

Fußläufig gibt es einige gemütliche Cafés und kleine Geschäfte, die den Alltag angenehm machen. Für größere Einkäufe fahren Sie einfach in die nahegelegenen Einkaufszentren in Leverkusen. Kurz gesagt: Alkenrath ist ein ruhiger, naturnaher Stadtteil mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die sowohl Erholung als auch aktive Betätigung bieten.

Die öffentlichen Verkehrsmittel sind in Alkenrath gut ausgebaut und bieten eine bequeme Möglichkeit, sich in der Region zu bewegen. Es verkehren mehrere Buslinien in einer guten Taktung, die nächstgelegene S-Bahn-Station ist „Leverkusen-Mitte“ oder „Leverkusen-Küppersteg“, die beide gut mit Alkenrath verbunden sind. Von dort aus können Sie die S-Bahn-Linien S6 und S5 nutzen, die Sie direkt nach Leverkusen in die City bringen. Für die Fahrt nach Köln gibt es ebenfalls eine direkte Verbindung mit der S6, die Sie in etwa 20 Minuten ins Kölner Stadtzentrum bringt.



# Widerrufsbelehrung

## Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Immotionelles by Brigitte Graf-Farin, Hedwigstr. 2b, 50999 Köln, [immotionelles@t-online.de](mailto:immotionelles@t-online.de)) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

## Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Textquelle: Immobilienscout24.de

## Hinweise

Zusätzlich zum Kaufpreis fallen bei Erwerb Nebenerwerbskosten an. Dies sind z.B. die Grunderwerbssteuer, die Notar- und Gerichtskosten sowie die Maklercourtage.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Provisionshinweis: 3,57% Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

## Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

## Impressum

2025 by Brigitte Graf-Farin, 50999 Köln, Hedwigstr. 2b  
0221-93672990 [immotionelles@t-online.de](mailto:immotionelles@t-online.de) [www.graf-farin.de](http://www.graf-farin.de)  
Fotos Ralph Orange, Immoshots: Titelseite und S.2 – S.7

Fotos Pixabay S.10 u. S.11 oben, Googlemaps S.10 u. S.11

Die Texte beruhen auf Angaben der Eigentümer, teilweise nutzen wir KI als Informationsquelle. Wir haben sorgfältig gearbeitet, mögliche Fehler bitten wir zu entschuldigen. Zwischenverkauf und Bieterverfahren vorbehalten. Dieses Exposé ist nicht rechtsverbindlich. Eine Haftung ist ausdrücklich ausgeschlossen.