Baumann
IMMOBILIEN

EXPOSÉ

MODERNE 2-ZIMMER-MIETWOHNUNG IN LEUBSDORF AM RHEIN - ERSTBEZUG NACH RENOVIERUNG MIT SONNENTERRASSE

ECKDATEN

Objektart: Souterrainwohnung
Adresse: 53547 Leubsdorf
Baujahr: 1980
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 66 m²
Gesamtfläche (ca.): 66 m²
Terrasse: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: GAS

VERMIETET

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Baumann
Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de

Eckdaten

> Souterrainwohnung
> Leubsdorf
> 2 Zimmer
> 66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 225

Objekteckdaten:

Objektart	Souterrainwohnung
Adresse	53547 Leubsdorf
Baujahr	1980
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	66 m²
Gesamtfläche (ca.)	66 m²
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	136,45 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-07-29
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1980
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	teil / vollrenoviert

Objektbeschreibung:

Diese hochwertig renovierte 2-Zimmer-Wohnung in Leubsdorf am Rhein vereint modernes Wohnen, eine ruhige Wohnlage und eine zeitlose Ausstattung. Als Erstbezug nach Renovierung bietet sie ideale Voraussetzungen für Singles oder Paare, die eine stilvolle Mietwohnung im Landkreis Neuwied mit großzügigem Grundriss und hoher Wohnqualität suchen.

Herzstück der Wohnung ist der über 35 m² große Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der durch seine offene Gestaltung ein helles und freundliches Wohnambiente schafft. Die integrierte Fußbodenheizung sorgt hier für angenehmen Wohnkomfort, während teilweise verbaute Downlights in den abgehängten Decken das moderne Erscheinungsbild unterstreichen.

Das rund 20 m² große Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen großzügigen Schlafbereich sowie einen zusätzlichen Arbeits- oder Ankleidebereich. Das moderne Tageslichtbad überzeugt mit einer ebenerdigen Dusche, zeitloser Ausstattung und einem gepflegten Gesamtbild. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung schafft zusätzlichen Stauraum.

Ein besonderes Highlight ist die über 14 m² große Sonnenterrasse, die mit 7,19 m² in die Wohnfläche einfließt. Die Terrasse wird in den kommenden Wochen vollständig neu errichtet und bietet künftig den idealen Ort zum Entspannen, Sonnen oder für gemütliche Stunden im Freien.

Zur hochwertigen Ausstattung zählen neue energieeffiziente Kunststofffenster, moderne Bodenbeläge aus Parkett, Vinyl und Fliesen, helle Innentüren mit passenden Holzsockelleisten sowie eine Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer. Die Kombination aus moderner Technik, geschmackvoller Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung schafft ein Wohngefühl, das sofort überzeugt.

Wer eine moderne Mietwohnung in Leubsdorf, eine Wohnung am Rhein, eine renovierte Wohnung im Landkreis Neuwied oder ein Zuhause mit Sonnenterrasse und hochwertiger Ausstattung sucht, findet hier ein attraktives Angebot in ruhiger Wohnlage mit hohem Wohnkomfort.

Ausstattung:

Die Wohnung wurde umfassend renoviert und präsentiert sich als Erstbezug nach Renovierung mit einer modernen Ausstattung und einem durchdachten Wohnkonzept. Hochwertige Materialien, energieeffiziente Haustechnik und eine zeitlose Gestaltung schaffen ein attraktives Zuhause für Singles oder Paare mit gehobenen Wohnansprüchen.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die integrierte Fußbodenheizung sorgt hier ganzjährig für ein angenehmes Raumklima und einen hohen Wohnkomfort. Teilweise abgehängte Decken mit integrierten Downlights verleihen den Räumen eine moderne Optik und schaffen eine angenehme Lichtatmosphäre.

Für eine wirtschaftliche Wärmeversorgung sorgt eine moderne Gastherme aus dem Jahr 2025. Ergänzt wird das Energiekonzept durch neue dreifach-isolierverglaste Kunststofffenster, die zu einer guten Wärme- und Schalldämmung sowie einem angenehmen Wohnklima beitragen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt komfortabel über einen Durchlauferhitzer (nicht in den Nebenkosten enthalten).

Die Wohnräume sind mit hochwertigen Parkett-, Vinyl- und Fliesenböden ausgestattet. Die geschmackvolle Materialauswahl verbindet modernes Design mit hoher Strapazierfähigkeit und Pflegeleichtigkeit und unterstreicht den zeitlosen Charakter der Wohnung.

Das modern geflieste Duschbad überzeugt mit einer großzügigen bodengleichen Dusche und einer klaren, zeitlosen Gestaltung. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum für Haushaltsutensilien und sorgt für kurze Wege im Alltag.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Baumann
Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de

Eckdaten

> Souterrainwohnung
> Leubsdorf
> 2 Zimmer
> 66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 225

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Sonnenterrasse, die derzeit vollständig neu hergestellt wird und den Wohnbereich künftig ideal ins Freie erweitert. Sie bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Sonnen oder für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Lagebeschreibung:

Leubsdorf am Rhein ist eine attraktive Ortsgemeinde mit rund 1.600 Einwohnern und gehört zur Verbandsgemeinde Linz am Rhein im Landkreis Neuwied. Der charmante Wohnort verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die idyllische Lage zwischen Rhein und Westerwald macht Leubsdorf besonders für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen interessant.

Für den täglichen Bedarf stehen im Ort ein Bäcker sowie ein Restaurant zur Verfügung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken und zahlreiche Dienstleister befinden sich im nur wenige Fahrminuten entfernten Linz am Rhein sowie in Bad Hönningen. Beide Städte bieten zudem eine attraktive Auswahl an Cafés, Restaurants und vielfältigen Freizeit- und Kulturangeboten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die Bundesstraße B42 verläuft in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Verbindung entlang des Rheins. Die Autobahn A3 ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und verbindet Leubsdorf mit den Ballungsräumen Köln/Bonn, Neuwied und Koblenz. Über die Rheinfähren in Linz am Rhein und Bad Hönningen gelangen Sie zudem schnell auf die gegenüberliegende Rheinseite und profitieren von einer ausgezeichneten regionalen Vernetzung.

Auch für Berufspendler ist der Standort besonders attraktiv. Zahlreiche renommierte Arbeitgeber befinden sich in Linz am Rhein, Bad Hönningen sowie den umliegenden Gemeinden und Industriegebieten. Der Flughafen Köln/Bonn ist sowohl mit dem Pkw als auch bequem mit der Bahn in rund 45 Minuten erreichbar.

Familien profitieren von einer guten Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur. Ein Kindergarten befindet sich im Ort, zudem wird derzeit eine neue Grundschule errichtet. Das Freizeitangebot umfasst unter anderem einen Fußballplatz, Tennisplätze sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege in der reizvollen Rheinlandschaft.

Sonstiges:

Alle Angaben in diesem Exposé wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt und beruhen ausschließlich auf Informationen, Unterlagen und Auskünften des Vermieters bzw. Eigentümers. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen wir daher keine Gewähr oder Haftung.

Die dargestellten Grundrisse und Flächenangaben dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Eine Gewähr für Maßstabsgenauigkeit wird nicht übernommen.

Bitte beachten Sie, dass auf den Fotos dargestellte Einrichtungsgegenstände, Dekorationen oder Visualisierungen teilweise lediglich der besseren Vorstellung des Wohnpotenzials dienen und - sofern nicht ausdrücklich im Mietangebot erwähnt - nicht Bestandteil des Mietvertrages sind.

Zur besseren Darstellung der Immobilie können einzelne Fotos oder Visualisierungen mittels KI-gestützter Bildbearbeitung oder anderer digitaler Verfahren optimiert worden sein. Diese Bearbeitungen dienen ausschließlich der Präsentation der Immobilie und verändern keine wesentlichen Eigenschaften des Kaufgegenstandes. Maßgeblich sind die Besichtigung vor Ort sowie die vertraglich vereinbarten Beschaffenheitsmerkmale.

Zwischenvermietung sowie Änderungen des Mietpreises oder der Mietkonditionen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Sollte Ihnen das angebotene Mietobjekt bereits bekannt sein, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis.

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung mit Ihrem persönlichen Ansprechpartner.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Baumann
Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de

Eckdaten

> Souterrainwohnung
> Leubsdorf
> 2 Zimmer
> 66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 225

Wohn und Esszimmer Wohnung Leubsdorf am Rhein

helles Schlafzimmer Wohnung Leubsdorf am Rhein

Diele und Wohnzimmer Wohnung Leubsdorf am Rhein

Schlafzimmer Wohnung Leubsdorf am Rhein

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Baumann
Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de

Eckdaten

> Souterrainwohnung
> Leubsdorf
> 2 Zimmer
> 66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 225

Flur Wohnung Leubsdorf am Rhein

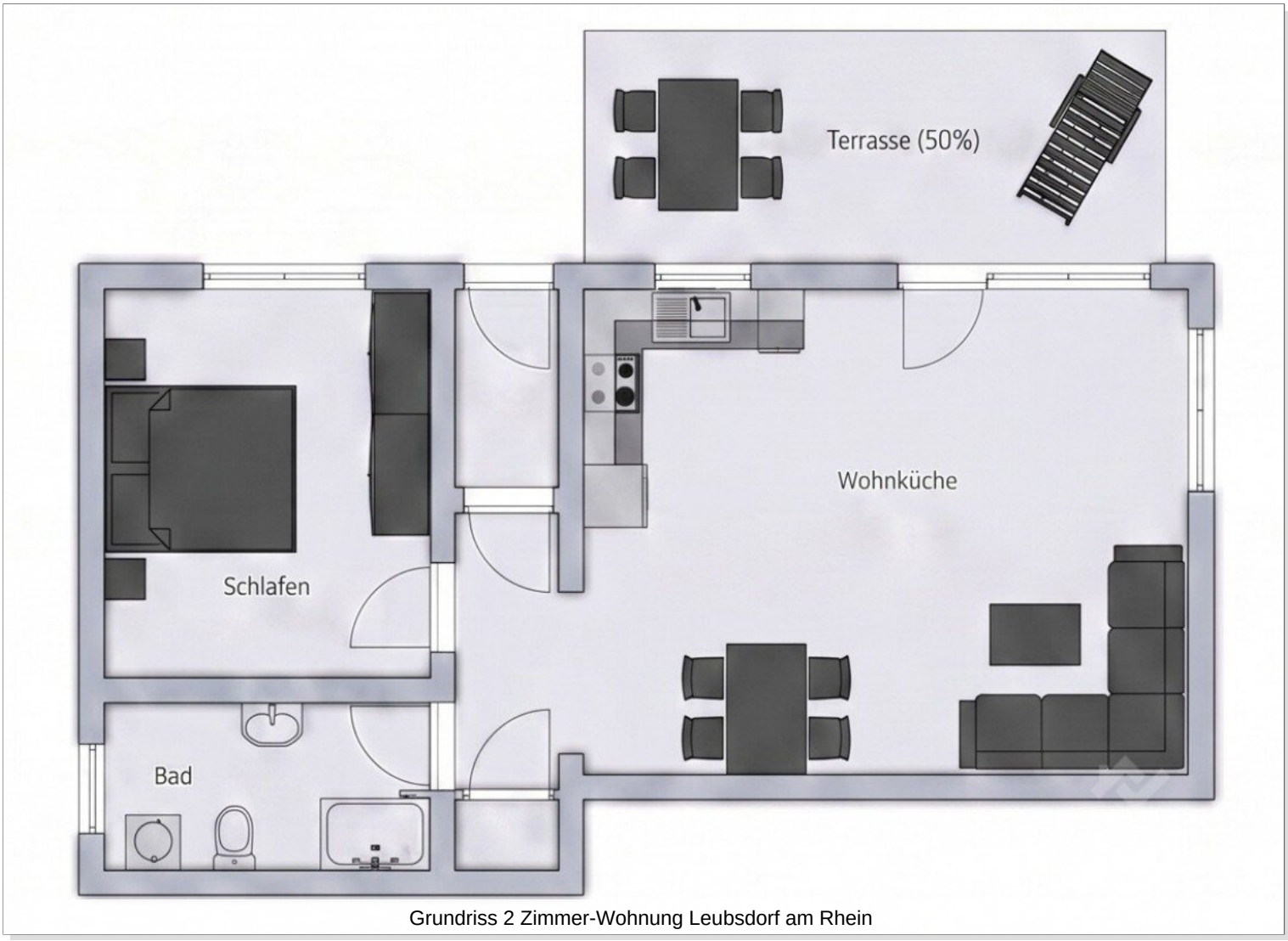
Duschbad Wohnung Leubsdorf am Rhein

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Baumann
Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de

Eckdaten

> Souterrainwohnung
> Leubsdorf
> 2 Zimmer
> 66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 225



Grundriss 2 Zimmer-Wohnung Leubsdorf am Rhein

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Baumann
Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de

Eckdaten

> Souterrainwohnung
> Leubsdorf
> 2 Zimmer
> 66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 225

Ansprechpartner:

Herr Peter Baumann

Telefon: 00492644401265
E-Mail: kontakt@baumann-makler-linz.de

Firmendaten:

Immobilien Baumann
Peter Baumann
Finkenweg 19

53545 Linz am Rhein

Bürozeiten:
Mo. - Fr. 9.00 - 19.00 Uhr
Sa. 10.00 - 16.00 Uhr
Sonntag nach Vereinbarung

Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de
www.immobilienbaumann.de

Geschäftsführung: Peter Baumann

Gewerbeerlaubnis erteilt gem. § 34c GewO durch:
Ordnungsamt der Verbandsgemeindeverwaltung Linz am Rhein

Verantwortlich für unsere redaktionellen Inhalte ist:

Peter Baumann
kontakt@immobilienbaumann.de

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026