Leverkusen

WGH mit erheblichem Entwicklungspotenzial, attraktivem QM-Kaufpreis und AfA-Möglichkeiten

Objektnummer: 2641005A1



KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 255.9 m² • GRUNDSTÜCK: 579 m²

Objektnummer: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

Auf einen Blick

Objektnummer	2641005A1
Wohnfläche	ca. 255.9 m²
Baujahr	1960

Kaufpreis	650.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 429 m²
Gewerbefläche	ca. 174.07 m²
Vermietbare Fläche	ca. 429 m²

Objektnummer: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.03.2033

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	237.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

Die Immobilie





Objektnummer: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

Die Immobilie





Objektnummer: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

Die Immobilie





Objektnummer: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

Die Immobilie





Objektnummer: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

Die Immobilie





Objektnummer: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

Die Immobilie





Objektnummer: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

Die Immobilie



KI-Visualisierung



Objektnummer: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

Die Immobilie





Objektnummer: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

Die Immobilie


KI-Visualisierung



Objektnummer: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

Die Immobilie





Objektnummer: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

Die Immobilie

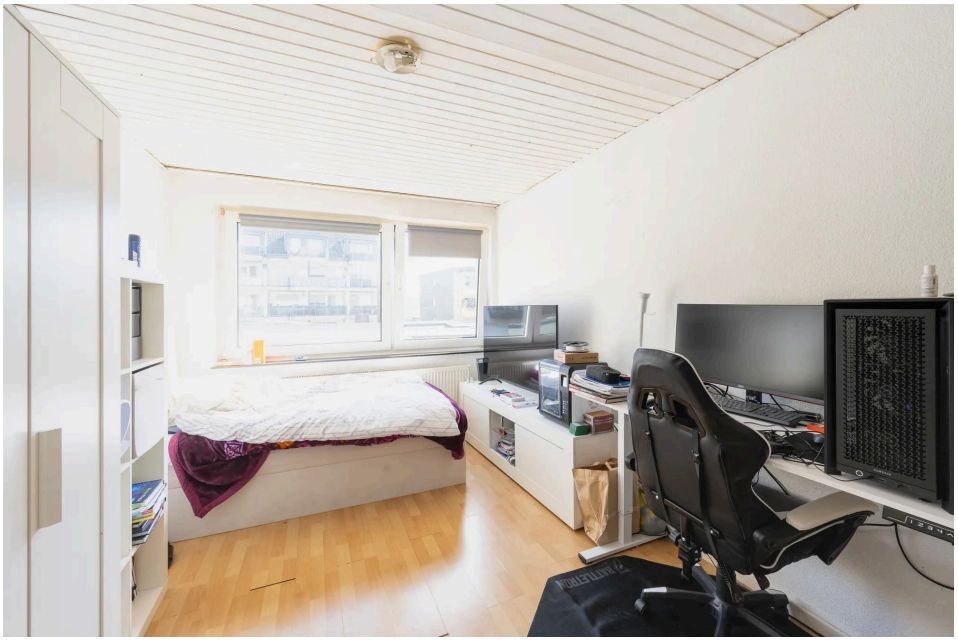




Objektnummer: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

Die Immobilie





Objektnummer: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

Die Immobilie





Objektnummer: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

Die Immobilie





Objektnummer: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

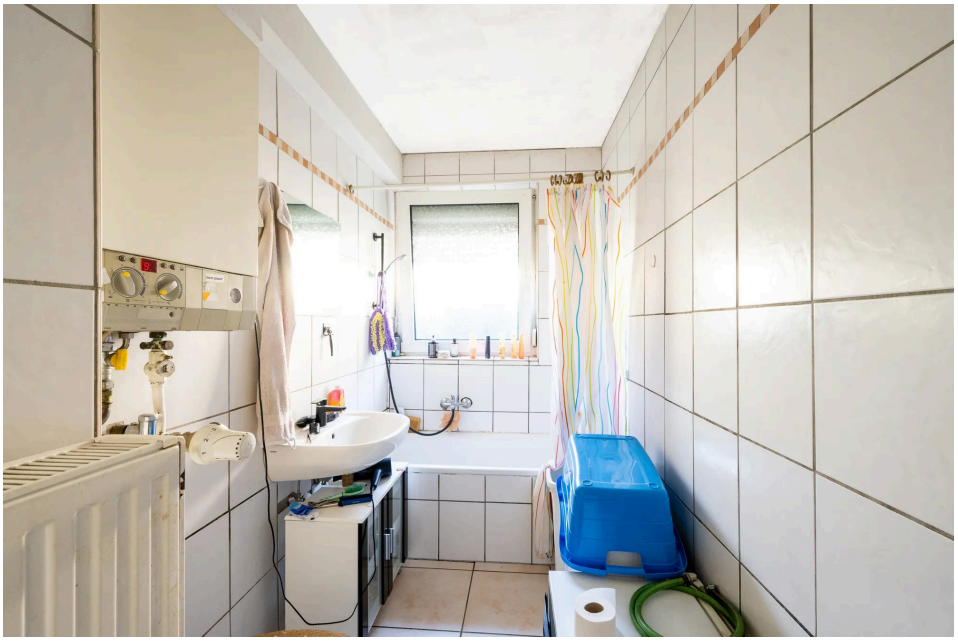
Die Immobilie





Objektnummer: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

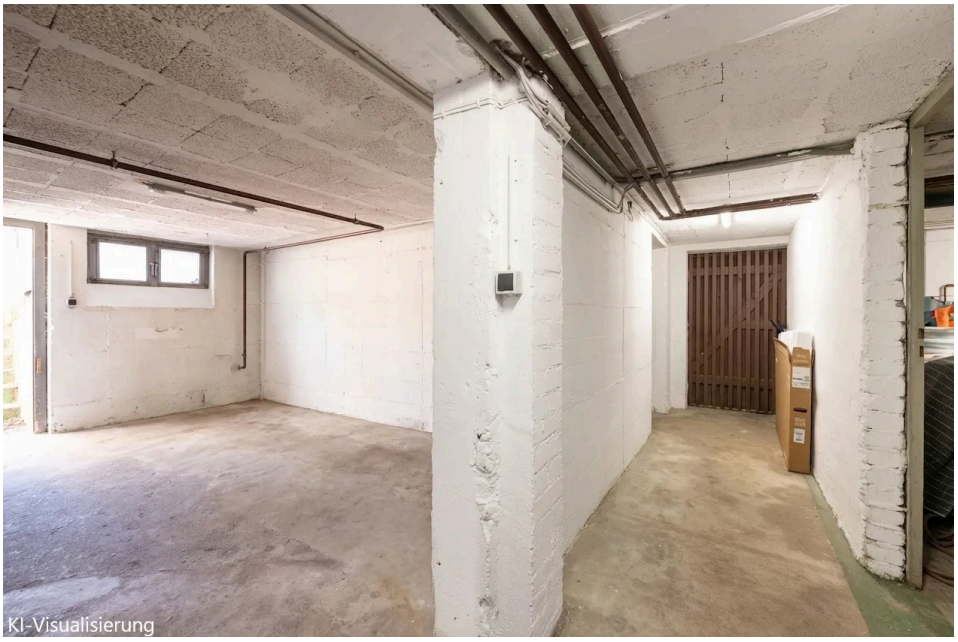
Die Immobilie





Objektnummer: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

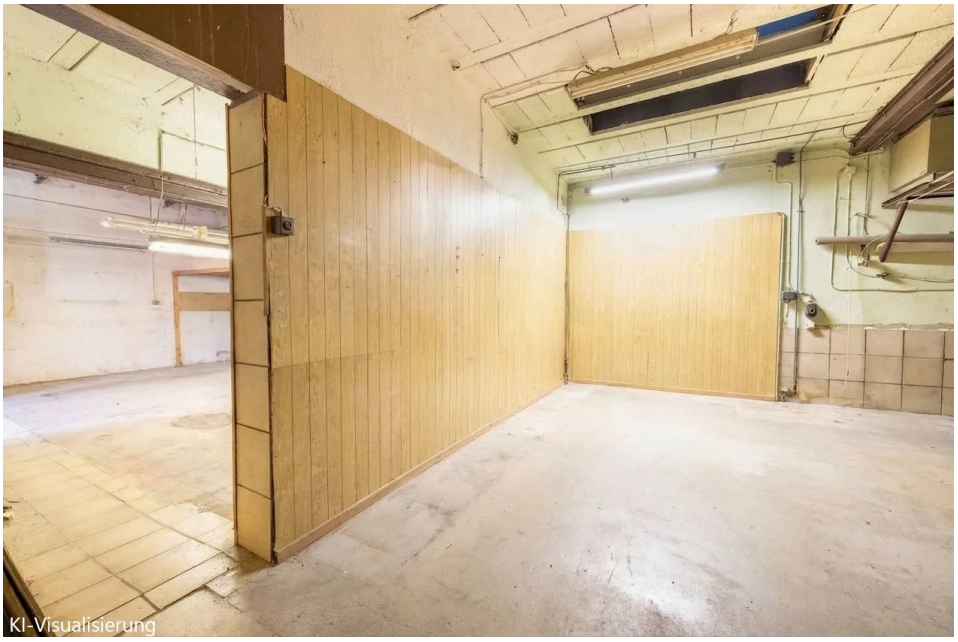
Die Immobilie





Objektnummer: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

Die Immobilie





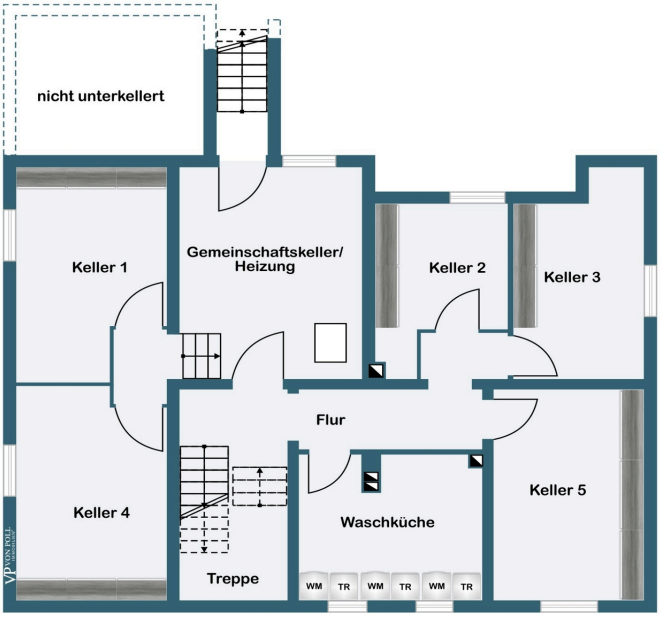
Objektnummer: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

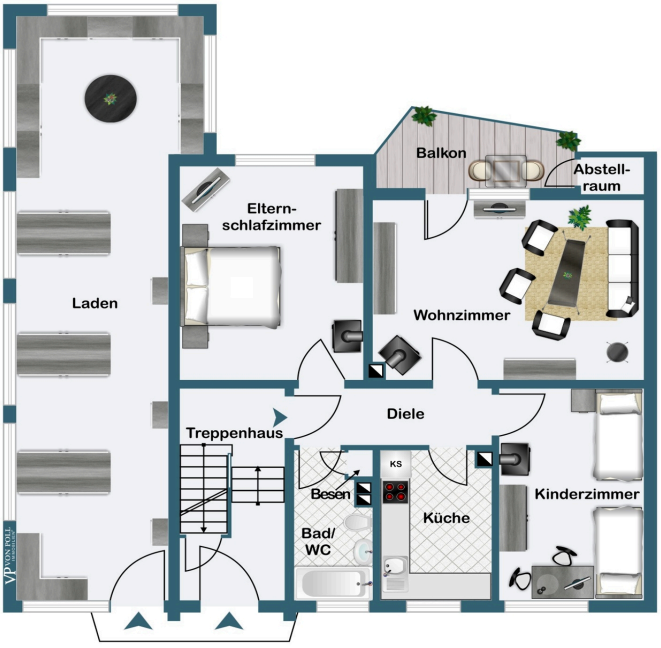
Die Immobilie

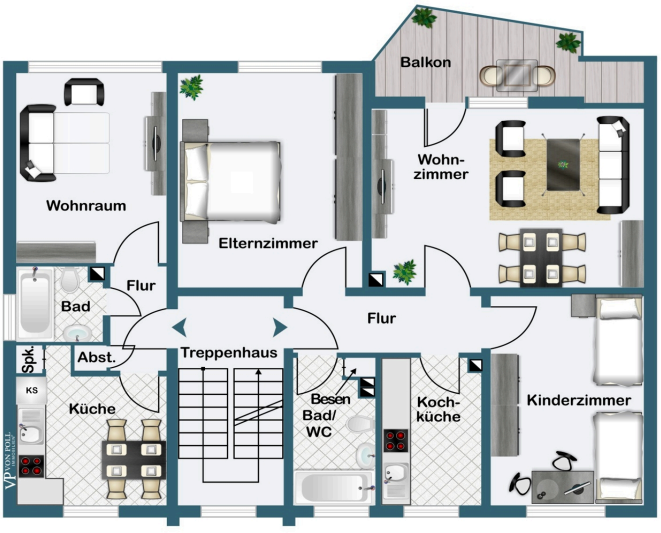


Objektnummer: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

Grundrisse




Balkon
Abstell-
raum
Eltern-
schlafzimmer
Laden
Wohnzimmer
Diele
Treppenhaus
KS
Besen
Küche
Kinderzimmer
Bad/
WC



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: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL präsentiert dieses Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1960, gelegen auf einem ca. 579 m² großen Grundstück, mit einer klar strukturierten Kombination aus fünf Wohneinheiten sowie zwei Gewerbeflächen, die aktuell als Lager genutzt werden.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 256 m² verteilt sich auf mehrere Wohnungen mit klassischen, gut nutzbaren Grundrissen. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und eine freundliche Wohnatmosphäre. Teilweise vorhandene Balkone erweitern die Wohnbereiche und bieten zusätzlichen Komfort. Die Ausstattungen entsprechen überwiegend einem soliden, dem Baujahr entsprechenden Standard und bieten eine gute Grundlage für eine zeitgemäße Weiterentwicklung der einzelnen Einheiten.

Die beiden Gewerbeflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 174 m² befinden sich im Erdgeschoss sowie im rückwärtigen Bereich des Grundstücks und werden derzeit als reine Lagerflächen genutzt. Die Flächen sind funktional strukturiert und gut zugänglich. Ergänzt werden sie durch eine großzügige Hoffläche mit teilweise überdachten Bereichen, die zusätzliche Abstell- und Rangiermöglichkeiten bietet und den praktischen Charakter dieser Nutzung unterstreicht.

Das Objekt überzeugt durch eine klare Trennung von Wohn- und Nutzflächen. Im vorderen Bereich befinden sich die Zugänge zu den Wohnungen sowie Stellmöglichkeiten, während der hintere Grundstücksteil den gewerblich genutzten Flächen zugeordnet ist. Der Innenhof verbindet die Gebäudeteile sinnvoll miteinander und schafft zusätzliche Nutzfläche.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem ordentlichen Zustand mit solider Substanz. Gleichzeitig bietet sie innerhalb der bestehenden Struktur Potenzial für gezielte Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere im Wohnbereich, um die Einheiten an heutige Anforderungen anzupassen.

Alle Einheiten sind vollständig vermietet und generieren aktuell eine Jahresnettokaltmiete von 33.192,24 €. Die gewachsene Mieterstruktur sowie die klare Aufteilung der Flächen unterstreichen die nachhaltige Nutzbarkeit des Objekts. Durch die Kombination aus Wohnen und ergänzender Lagerfläche ergibt sich ein vielseitig nutzbares Gesamtbild innerhalb eines kompakten Gebäudeensembles.

Insgesamt handelt es sich um ein funktional aufgebautes Wohn- und Geschäftshaus mit gewachsener Struktur und Entwicklungsspielraum innerhalb der bestehenden Gegebenheiten.

Objektnummer: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen und angenehm ruhigen Wohnumfeld im Leverkusener Stadtteil Bürrig. Die Umgebung ist überwiegend durch gepflegte Mehrfamilienhäuser sowie Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt und vermittelt ein harmonisches, nachbarschaftlich geprägtes Wohngefühl. Gleichzeitig profitiert der Standort von einer guten infrastrukturellen Einbindung sowie kurzen Wegen zu den umliegenden Stadtteilen und wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Im näheren Umfeld finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in komfortabler Entfernung und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit der Lage.

Die Leverkusener Innenstadt rund um Wiesdorf mit ihrer Fußgängerzone, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreichen Restaurants und Cafés ist in kurzer Fahrzeit erreichbar. Hier befindet sich zudem die Rathaus-Galerie, eines der wichtigsten Einkaufszentren der Stadt, das ein breites Spektrum an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen bietet. Auch die Stadtteile Opladen und Schlebusch mit ihren beliebten Einkaufsstraßen, Wochenmärkten und lebendigen Ortskernen sind gut erreichbar und erweitern das urbane Angebot der Umgebung.

Für Freizeit und Erholung bieten sich verschiedene Grün- und Freiflächen im näheren Umfeld an. Besonders der am Rhein gelegene Neuland-Park stellt mit seinen weitläufigen Grünflächen, Spazier- und Radwegen sowie zahlreichen Freizeitmöglichkeiten ein attraktives Naherholungsgebiet dar. Darüber hinaus laden die Rheinpromenade sowie weitere Grünzüge entlang des Rheins zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil zuverlässig mit den zentralen Verkehrsknotenpunkten der Stadt, darunter die Bahnhöfe Leverkusen Mitte und Opladen. Von dort bestehen regelmäßige Regional- und S-Bahn-Verbindungen unter anderem in Richtung Köln und Düsseldorf, wodurch auch die umliegenden Wirtschaftsstandorte schnell erreichbar sind. Ergänzt wird dies durch eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz – die Autobahnen A1 und A59 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in das gesamte Rheinland.

Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, gewachsener Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung sowie der Nähe zu urbanen Zentren macht diesen Standort zu

einer dauerhaft gefragten Wohnlage im wirtschaftsstarken Ballungsraum zwischen Köln und Düsseldorf.

Objektnummer: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Walter

Unter Käster 14-16, 50667 Köln
Tel.: +49 221 - 42 30 25 25
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com