

Leverkusen

# Faktor 16,8 - MFH mit wahlweise bis zu 5 freien Wohnungen + optional teilw. FeWo

Objektnummer: 2341028A2



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

KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 425,39 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 238 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 2341028A2 - 51373 Leverkusen

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

Objektnummer: 2341028A2 - 51373 Leverkusen

## Auf einen Blick

Objektnummer	2341028A2	Kaufpreis	1.100.000 EUR
Wohnfläche	ca. 425,39 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1904	Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
		Gesamtfläche	ca. 425 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 425 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 2341028A2 - 51373 Leverkusen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	05.11.2030	Endenergieverbrauch	153.20 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1905



Objektnummer: 2341028A2 - 51373 Leverkusen

## Die Immobilie





Objektnummer: 2341028A2 - 51373 Leverkusen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2341028A2 - 51373 Leverkusen

## Die Immobilie





Objektnummer: 2341028A2 - 51373 Leverkusen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2341028A2 - 51373 Leverkusen

## Die Immobilie





Objektnummer: 2341028A2 - 51373 Leverkusen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2341028A2 - 51373 Leverkusen

## Die Immobilie





Objektnummer: 2341028A2 - 51373 Leverkusen

## Die Immobilie





Objektnummer: 2341028A2 - 51373 Leverkusen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2341028A2 - 51373 Leverkusen

## Die Immobilie





Objektnummer: 2341028A2 - 51373 Leverkusen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2341028A2 - 51373 Leverkusen

## Die Immobilie





Objektnummer: 2341028A2 - 51373 Leverkusen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2341028A2 - 51373 Leverkusen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2341028A2 - 51373 Leverkusen

## Die Immobilie





Objektnummer: 2341028A2 - 51373 Leverkusen

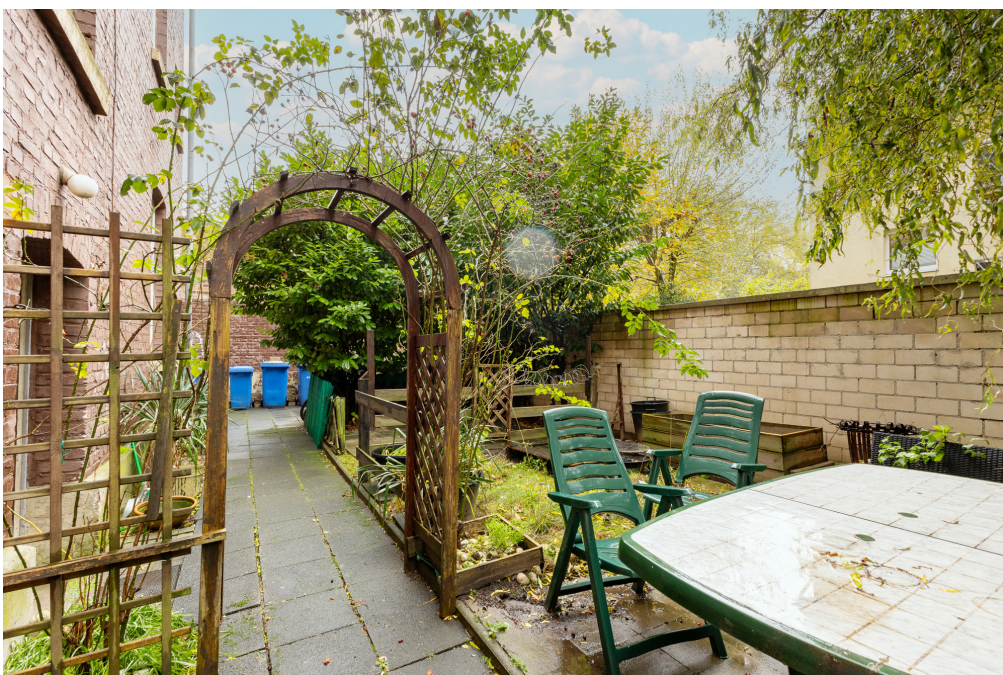
## Die Immobilie





Objektnummer: 2341028A2 - 51373 Leverkusen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2341028A2 - 51373 Leverkusen

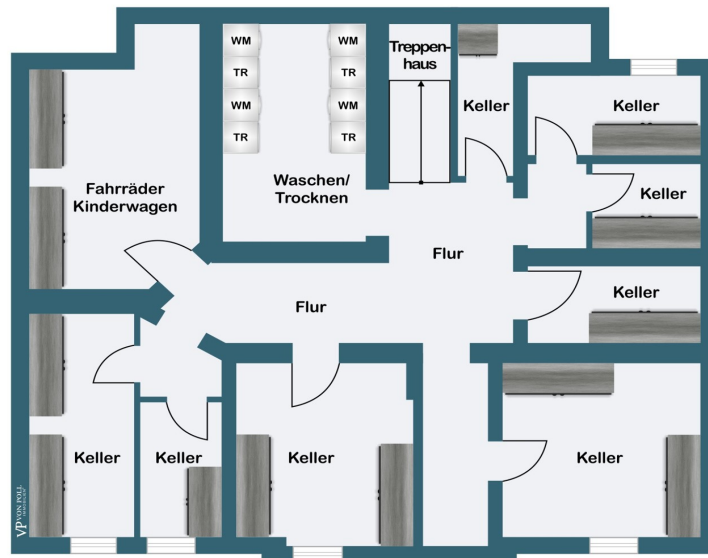
## Die Immobilie

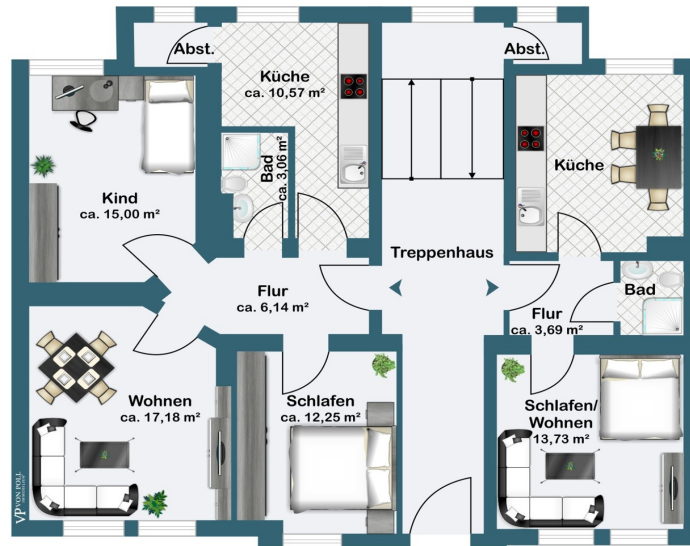


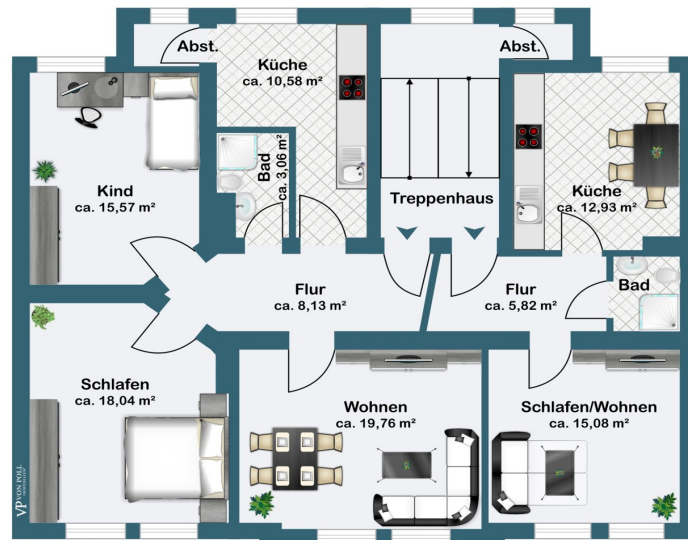


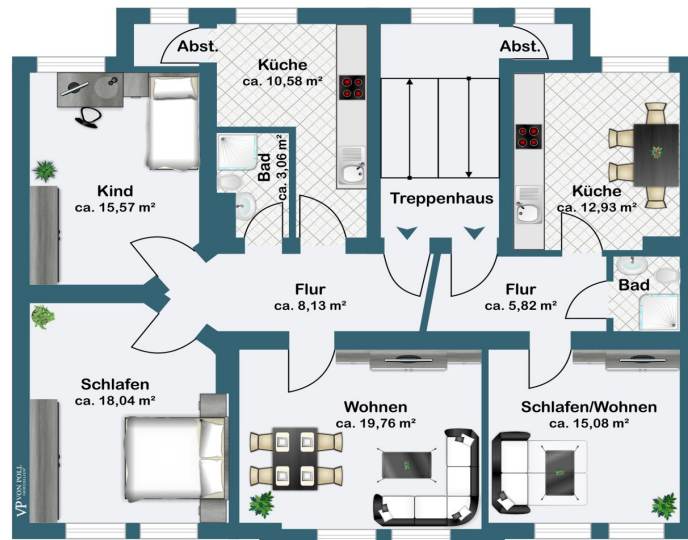
Objektnummer: 2341028A2 - 51373 Leverkusen

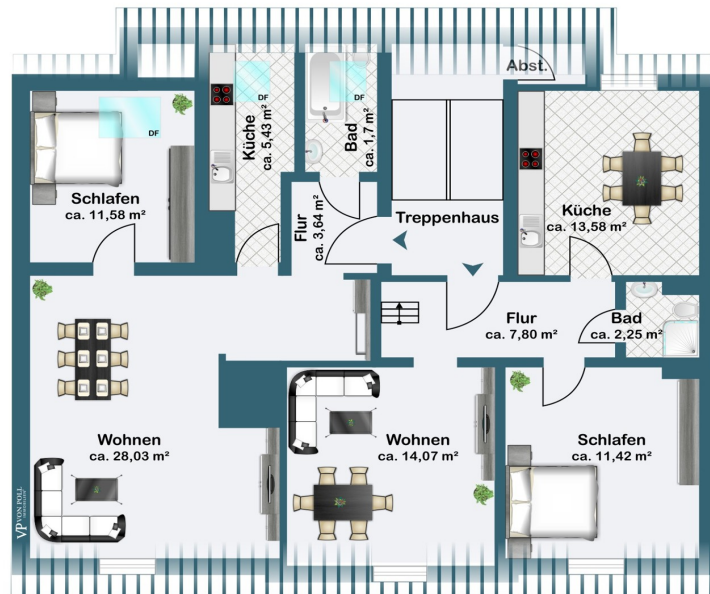
## Grundrisse











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: 2341028A2 - 51373 Leverkusen

## Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen dieses vollvermietete Mehrfamilienhaus mit 8 gemütlichen Einheiten im Herzen von Leverkusen, zentral und doch sehr ruhig gelegen. Die Immobilie kann auf Wunsch mit bis zu 5 freien Wohnungen übergeben werden. Es gibt zudem die Option, dass für 4 Wohnungen die Genehmigung für Kurzzeitvermietung eingeholt werden kann. Erbaut um das Jahr 1904 herum, handelt es sich bei dem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus architektonisch um einen Zweispänner, der sich harmonisch in das umliegende Straßenbild einfügt. Acht vollvermietete Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 426 m<sup>2</sup> und einem Gemeinschaftsgarten prägen das ca. 238 m<sup>2</sup> große Grundstück. Die Wohnungen sind zwischen ca. 30 m<sup>2</sup> und ca. 75 m<sup>2</sup> groß. Es handelt sich dabei um drei Dreizimmerwohnungen, zwei Zweizimmerwohnungen und drei Einzimmerapartments. Ein Apartment wurde in eine Zweier-WG umgebaut, in jedem WG-Zimmer mit einer eigenen Kochnische ausgestattet ist. Große Fenster und hohe Decken sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und schaffen automatisch eine behagliche Wohlfühlatmosphäre. Die Türen sind mit Stuckaturen verziert und werden somit nicht nur dem zeitgenössischen Trend gerecht, sondern geben dem Ganzen zusätzlich eine subtile Note an Eleganz. Vor nicht allzu langer Zeit wurden drei Wohnungen komplett renoviert, eine der Wohnungen wurde dabei mit einem hochwertigen Vinylboden ausgestattet. Der Speicher ist über eine Treppe mit der rechten Dachgeschosswohnung verbunden und dient als Abstellfläche, wobei auch die Zwischengeschosse über Abstellräume verfügen. Der gemeinschaftlich genutzte Garten ist der perfekte Ort, um bei einem Kaffee entspannt die Sonne zu genießen und bietet sich ideal für gesellige Grillabende mit Freunden an. Mit ein bisschen Zuneigung und Liebe ließe sich hier eine richtige Wohlfühloase erschaffen. Im Laufe der Jahre wurde das Gebäude regelmäßig modernisiert und instand gesetzt. Besonders nach dem Krieg erfolgte im Jahr 1948 der Wiederaufbau des Dachstuhls, wobei im Zuge dieser Maßnahme auch die beiden Dachgeschosswohnungen entstanden sind. Geheizt wird über Gasetagenheizungen, dabei handelt es sich um vier Kombithermen und vier Heizthermen mit einem Durchlauferhitzer, welche im Jahr 2020 ausgetauscht wurden. Der Waschkeller wurde ebenfalls umfassend erneuert. Acht Waschplätze mit jeweils zwei verschließbaren Steckdosen sind hier erstellt worden, die automatisch mit dem jeweiligen Stromzähler des Mieters verbunden sind. Im Rahmen des Umbaus des Apartments zu einer Zweier-WG, wurde für die entstandenen Kochnischen eine neue Elektroleitung sowie neue Zu- und Abwasserleitungen eingebaut.



Objektnummer: 2341028A2 - 51373 Leverkusen

## Alles zum Standort

Leverkusen – ein harmonisches Zusammenspiel von Natur und Kultur, gelegen zwischen den beiden Metropolen Köln und Düsseldorf. Städtischer Charme trifft auf eine herausragende Infrastruktur, geprägt von einem starken Wirtschaftsprofil, das aus innovativem Mittelstand, leistungsstarker Großindustrie und Global Playern im Chemie- und Pharmabereich besteht. Das Ergebnis ist ein breites und qualitativ hochwertiges Bildungsangebot, ein vielfältiges Kulturprogramm, diverse Sport-, Freizeit-, sowie Einkaufsmöglichkeiten und eine herausragende Anbindung an den deutschen und europäischen Raum. Die zentrale Lage ist dank der unmittelbaren Nähe zu den wichtigsten Anziehungspunkten der Stadt erstklassig. Die Rathausgalerie mit ihren 120 Geschäften, sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten sind nur eine ca. fünfminütige Autofahrt entfernt. In den umliegenden Straßen befinden sich zudem zahlreiche gemütliche Cafés und Restaurants, die von regionalen Spezialitäten bis hin zu internationalen kulinarischen Erlebnissen alles anbieten. Die Lebensmittelkette Norma ist fußläufig erreichbar und auch Kindergärten und Schulen aller Bildungsstufen sind in der direkten Umgebung vorhanden. An Freizeitmöglichkeiten mangelt es ebenso nicht. Im Wilhelm-Dopatka-Stadtpark haben Besucher die Möglichkeit auf eine kleine Spritztour mit der Modell-Dampfeisenbahn, was insbesondere für Kinder eine spannende Erfahrung sein dürfte und Sportbegeisterte können ihre Grenzen im Outdoor Fitness Bootcamp testen und aktiv trainieren. Der japanische Garten, der Von-Diegardt-Badesees sowie der Luftsportclub sind gerade in den warmen Sommermonaten beliebte Ausflugsziele. Kulturbegeisterte finden im Bayer Erholungshaus eine Vielzahl von interessanten Veranstaltungen. Auch überzeugt der Standort mit einer exzellenten Verkehrsanbindung. Die nächste Bushaltestelle „Legienstraße“ ist nur ca. 400 m entfernt, von wo aus gemütlich der Bahnhof „Leverkusen Mitte“ erreicht werden kann. Dort verkehren mehrere Regionalbahnen, eine Stadtbahn, unzählige Buslinien, sowie ein ICE und diverse Fernbusse. Zum Kölner Flughafen sowie dem Kölner Hauptbahnhof werden mit dem Auto nur ca. 20 Minuten benötigt. Möglich ist dies durch die schnelle Anbindung an die Autobahnen A3 und A1, die in direkter Nähe des Objekts verlaufen. Wiesdorf präsentiert sich als dynamischer Stadtteil, der die Vorzüge einer urbanen Umgebung mit einer hohen Lebensqualität verbindet. Die exzellente Verkehrsanbindung, ausgezeichnete Infrastruktur und die Vielzahl an Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten ergeben einen attraktiven Standort im Herzen von Leverkusen.

Objektnummer: 2341028A2 - 51373 Leverkusen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Walter

---

Hauptstraße 53 Köln – Commercial  
E-Mail: [commercial.koeln@von-poll.com](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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