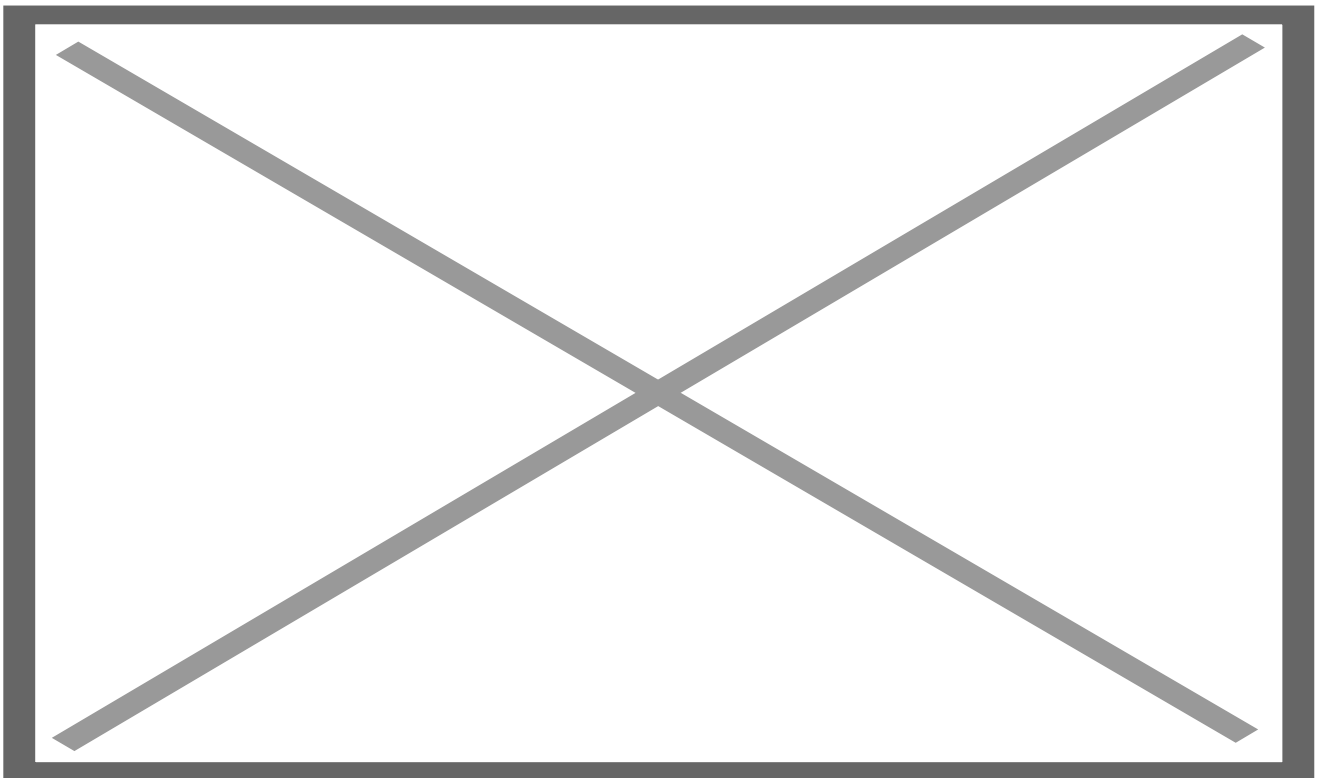


Leverkusen / Opladen

Stilvolles Wohnen mit zeitlosem Charme – gepflegter Altbau im Mehrfamilienhaus in Leverkusen-Opladen

Objektnummer: 2641009A2



KAUFPREIS: 996.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 357 m² • GRUNDSTÜCK: 178 m²

Objektnummer: 2641009A2 - 51379 Leverkusen / Opladen

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

Objektnummer: 2641009A2 - 51379 Leverkusen / Opladen

Auf einen Blick

Objektnummer	2641009A2	Kaufpreis	996.500 EUR
Wohnfläche	ca. 357 m ²	Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr	1910	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Gesamtfläche	ca. 572 m ²
		Gewerbefläche	ca. 95 m ²
		Vermietbare Fläche	ca. 452 m ²

Objektnummer: 2641009A2 - 51379 Leverkusen / Opladen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	09.02.2030	Endenergieverbrauch	184.70 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 2641009A2 - 51379 Leverkusen / Opladen

Die Immobilie



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Objektnummer: 2641009A2 - 51379 Leverkusen / Opladen

Die Immobilie



Objektnummer: 2641009A2 - 51379 Leverkusen / Opladen

Die Immobilie



Objektnummer: 2641009A2 - 51379 Leverkusen / Opladen

Die Immobilie



Objektnummer: 2641009A2 - 51379 Leverkusen / Opladen

Die Immobilie



Objektnummer: 2641009A2 - 51379 Leverkusen / Opladen

Die Immobilie



Objektnummer: 2641009A2 - 51379 Leverkusen / Opladen

Die Immobilie



Objektnummer: 2641009A2 - 51379 Leverkusen / Opladen

Die Immobilie



Objektnummer: 2641009A2 - 51379 Leverkusen / Opladen

Die Immobilie



Objektnummer: 2641009A2 - 51379 Leverkusen / Opladen

Die Immobilie



Objektnummer: 2641009A2 - 51379 Leverkusen / Opladen

Die Immobilie



Objektnummer: 2641009A2 - 51379 Leverkusen / Opladen

Die Immobilie



Objektnummer: 2641009A2 - 51379 Leverkusen / Opladen

Die Immobilie



Objektnummer: 2641009A2 - 51379 Leverkusen / Opladen

Die Immobilie



Objektnummer: 2641009A2 - 51379 Leverkusen / Opladen

Die Immobilie



Objektnummer: 2641009A2 - 51379 Leverkusen / Opladen

Die Immobilie



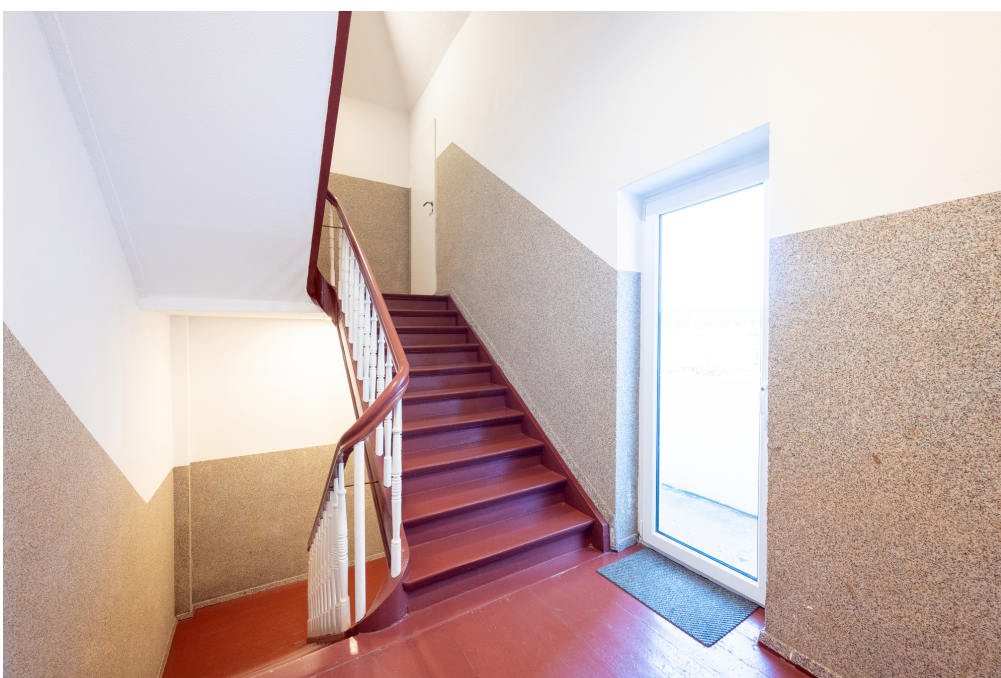
Objektnummer: 2641009A2 - 51379 Leverkusen / Opladen

Die Immobilie



Objektnummer: 2641009A2 - 51379 Leverkusen / Opladen

Die Immobilie



Objektnummer: 2641009A2 - 51379 Leverkusen / Opladen

Die Immobilie



Objektnummer: 2641009A2 - 51379 Leverkusen / Opladen

Die Immobilie



Objektnummer: 2641009A2 - 51379 Leverkusen / Opladen

Die Immobilie



Objektnummer: 2641009A2 - 51379 Leverkusen / Opladen

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: 2641009A2 - 51379 Leverkusen / Opladen

Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL Köln präsentiert Ihnen dieses Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1910 und bietet auf insgesamt ca. 357 m² Wohnfläche zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch seinen gepflegten Zustand. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 178 m² großen Grundstück und verbindet sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzung unter einem Dach. Dies eröffnet Interessenten vielfältige Optionen für eine zeitgemäße Nutzung und bietet attraktive Perspektiven für Investoren.

Mit ihrer traditionsreichen Bauweise aus dem frühen 20. Jahrhundert bewahrt die Immobilie den klassischen Charakter ihrer Entstehungszeit. Durch regelmäßige Instandhaltungen wurde der gepflegte Zustand des Hauses stets bewahrt. Über mehrere Stockwerke verteilt, umfasst das Gebäude sowohl wohnwirtschaftlich genutzte Flächen als auch eine gewerbliche Einheit. Die Struktur ermöglicht es, verschiedene Konzepte zu realisieren – sei es durch eine wohnwirtschaftliche Komplettvermietung oder durch teilgewerbliche Nutzung.

Das Gebäude wurde laufend gepflegt und überzeugt durch einen dem Alter entsprechenden guten Gesamtzustand. Die Substanz sowie die historische Fassade sind charakteristisch für ein Wohn- und Geschäftshaus dieser Baualtersklasse. Das Ambiente spricht Personen an, die Wert auf historische Bausubstanz und gepflegte Immobilien legen. Gleichzeitig sorgt der Zustand dafür, dass keine sofortigen, umfangreichen Modernisierungen notwendig sind, was die Attraktivität dieses Hauses für verschiedenste Erwerbergruppen erhöht.

Der vorhandene Raum bietet viel Potenzial, individuelle Wünsche und Gestaltungsideen umzusetzen. Dank der Kombination aus Wohn- und Geschäftsflächen eignet sich dieses Objekt besonders für Interessenten, die nach einer Immobilie mit mehreren Nutzungsmöglichkeiten suchen. Es könnten beispielsweise Gewerbeflächen im Erdgeschoss mit Wohneinheiten in den oberen Geschossen entstehen, oder eine reine Wohnnutzung realisiert werden. Die Besonderheit liegt dabei in der Verbindung von Leben und Arbeiten an einem Standort.

Für detaillierte Informationen zu den einzelnen Flächennutzungen oder weitere Angaben zur Ausstattung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, einen individuellen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich persönlich von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen.

Einzelne Abbildungen und Visualisierungen in diesem Exposé, insbesondere im Bereich Zimmermöblierung und Ausstattung, wurden teilweise unter Einsatz von Künstlicher

Intelligenz zur Wahrung von Persönlichkeitsrechten erstellt.

Objektnummer: 2641009A2 - 51379 Leverkusen / Opladen

Alles zum Standort

Makrolage:

Leverkusen liegt im wirtschaftsstarken Rheinland zwischen Köln und Düsseldorf. Die Stadt profitiert von der Nähe zu zwei Großstädten, einem diversifizierten Arbeitsmarkt und einer stabilen Bevölkerungsentwicklung. Als Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr zählt der Standort zu den nachgefragten Wohnlagen im Kölner Umland. Die Kaufkraft liegt auf solidem Niveau, die Arbeitslosenquote bewegt sich unterhalb des NRW-Durchschnitts.

Mikrolage:

Opladen ist einer der bedeutendsten Stadtteile Leverkusens mit eigenständigem Zentrumscharakter. Das Mietpreinsniveau liegt moderat unter dem Kölner Niveau, zeigt jedoch eine kontinuierlich steigende Tendenz. Die Nachfrage nach Wohnraum ist stabil, die Leerstandsquote im Umfeld gering. Für Privatanleger bietet dies eine solide Grundlage für planbare Mieteinnahmen.

Infrastruktur & Versorgung:

Opladen verfügt über eine umfassende Nahversorgung mit Supermärkten, Apotheken und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die ärztliche Versorgung ist mit zahlreichen Allgemeinmedizinerinnen, Fachärzten verschiedener Disziplinen sowie Zahnarztpraxen im Stadtteil breit aufgestellt. Familien profitieren von einem gut ausgebauten Bildungs- und Betreuungsangebot: Mehrere Kindertagesstätten sichern die frühkindliche Betreuung, während Grund- und weiterführende Schulen – darunter das Landrat-Lucas-Gymnasium sowie die Gesamtschule Schlebusch in direkter Nähe – alle gängigen Schulformen abdecken. Die Neue Bahnstadt Opladen – eines der größten Konversionsprojekte in NRW – bringt neue Wohn- und Gewerbeflächen sowie moderne öffentliche Einrichtungen in den Stadtteil. Dies stärkt die langfristige Standortattraktivität.

Verkehrsanbindung:

Opladen verfügt mit dem Bahnhof Opladen über einen verkehrlich bedeutsamen Knotenpunkt im Nahverkehrsnetz der Region. Der Bahnhof wird von mehreren Regionalexpress- und Regionalbahn-Linien bedient und ermöglicht eine direkte Anbindung an die Hauptbahnhöfe Köln und Düsseldorf mit Fahrzeiten von rund 15 bis 25 Minuten. Damit übernimmt er eine zentrale Funktion für Berufspendler und stärkt die Wohnstandortqualität erheblich. Ergänzt wird das Angebot durch ein gut ausgebautes Busnetz: Mehrere Buslinien der wupsi verbinden Opladen mit den umliegenden Stadtteilen Leverkusens sowie mit angrenzenden Kommunen und gewährleisten eine engmaschige Erschließung im Nahbereich. Darüber hinaus ist Opladen an das Straßenbahnnetz der Kölner Verkehrs-Betriebe (KVB) angebunden, wodurch eine zusätzliche schienengebundene

Verbindung in Richtung Köln besteht.

Objektnummer: 2641009A2 - 51379 Leverkusen / Opladen

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