Leverkusen / Wiesdorf

Junges MFH mit 8 Parteien und Rheinlage in Leverkusen-Wiesdorf

Objektnummer: 2141016A1

KAUFPREIS: 1.600.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 555 m² • GRUNDSTÜCK: 357 m²

Objektnummer: 2141016A1 - 51373 Leverkusen / Wiesdorf

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

Objektnummer: 2141016A1 - 51373 Leverkusen / Wiesdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	2141016A1
Wohnfläche	ca. 555 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Baujahr	1994

Kaufpreis	1.600.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Gesamtfläche	ca. 693 m²
Nutzfläche	ca. 0 m²

Objektnummer: 2141016A1 - 51373 Leverkusen / Wiesdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	18.05.2031

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	137.80 kWh/m²a

Objektnummer: 2141016A1 - 51373 Leverkusen / Wiesdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 2141016A1 - 51373 Leverkusen / Wiesdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 2141016A1 - 51373 Leverkusen / Wiesdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 2141016A1 - 51373 Leverkusen / Wiesdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 2141016A1 - 51373 Leverkusen / Wiesdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 2141016A1 - 51373 Leverkusen / Wiesdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 2141016A1 - 51373 Leverkusen / Wiesdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 2141016A1 - 51373 Leverkusen / Wiesdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 2141016A1 - 51373 Leverkusen / Wiesdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 2141016A1 - 51373 Leverkusen / Wiesdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 2141016A1 - 51373 Leverkusen / Wiesdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 2141016A1 - 51373 Leverkusen / Wiesdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 2141016A1 - 51373 Leverkusen / Wiesdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 2141016A1 - 51373 Leverkusen / Wiesdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 2141016A1 - 51373 Leverkusen / Wiesdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 2141016A1 - 51373 Leverkusen / Wiesdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 2141016A1 - 51373 Leverkusen / Wiesdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 2141016A1 - 51373 Leverkusen / Wiesdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 2141016A1 - 51373 Leverkusen / Wiesdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 2141016A1 - 51373 Leverkusen / Wiesdorf

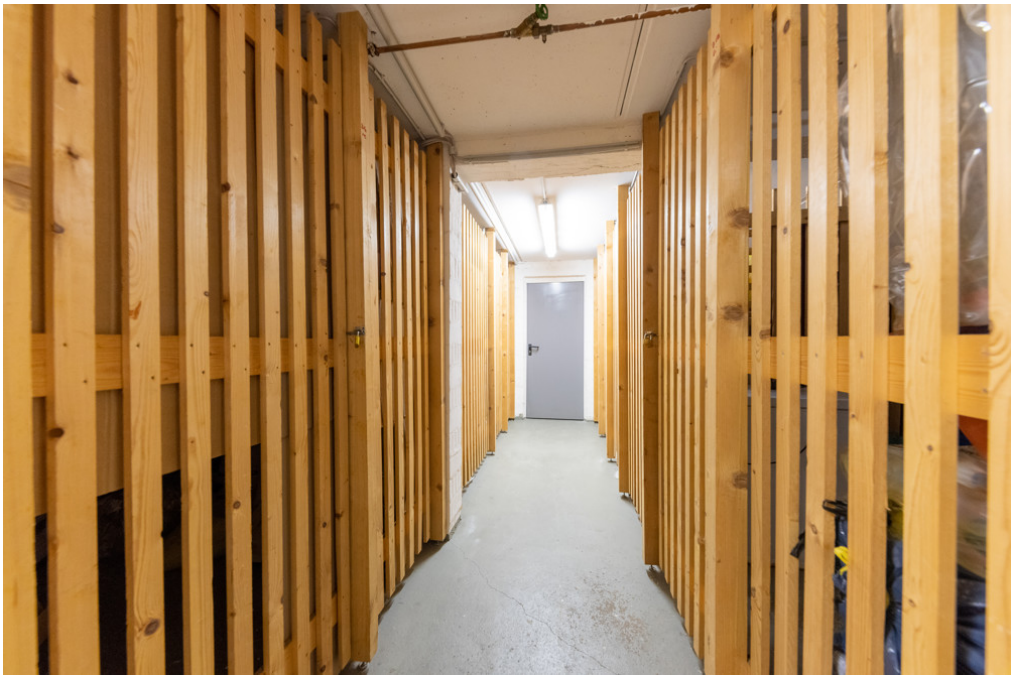
Die Immobilie

Objektnummer: 2141016A1 - 51373 Leverkusen / Wiesdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 2141016A1 - 51373 Leverkusen / Wiesdorf

Die Immobilie

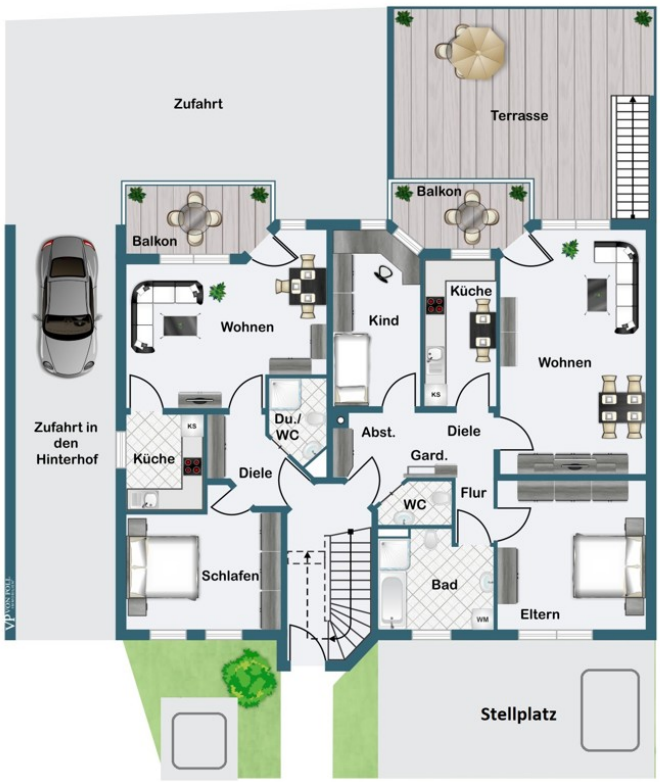


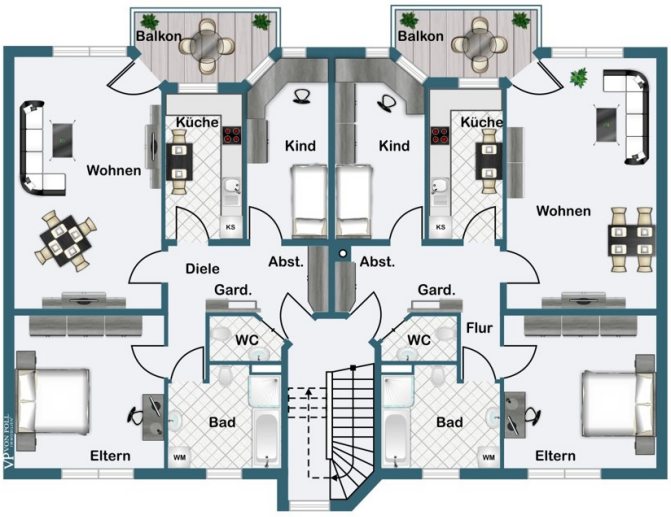
Objektnummer: 2141016A1 - 51373 Leverkusen / Wiesdorf

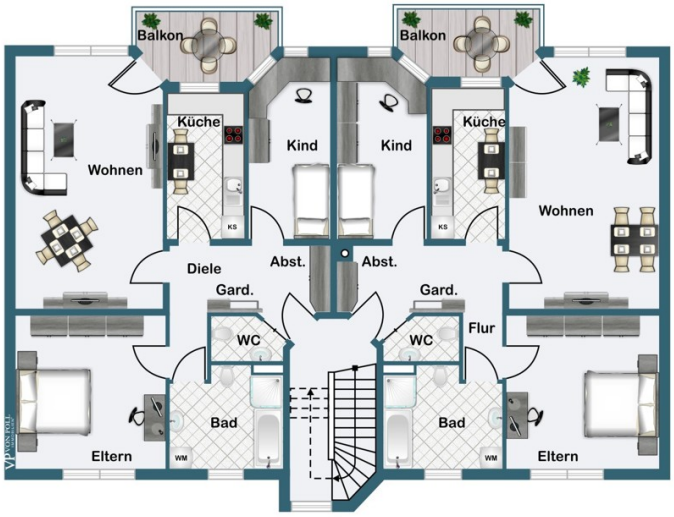
Die Immobilie

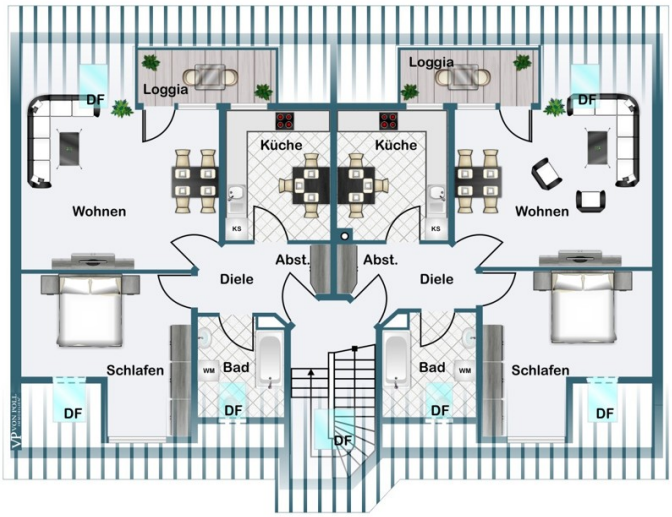
Objektnummer: 2141016A1 - 51373 Leverkusen / Wiesdorf

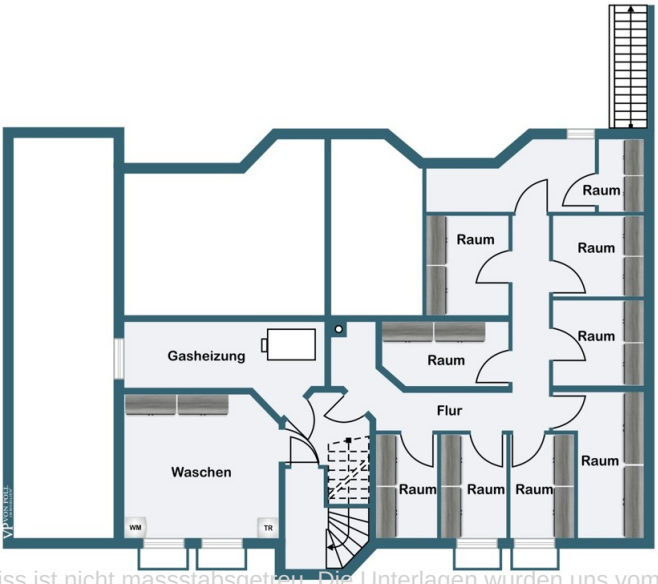
Grundrisse




Balkon
Balkon
Küche
Kind
Kind
Küche
Wohnen
Wohnen
KS
KS
Diele
Abst.
Abst.
Gard.
Gard.
WC
WC
Flur
Bad
Bad
WM
WM
Eltern
Eltern


Balkon
Balkon
Wohnen
Küche
Kind
Kind
Küche
Wohnen
KS
KS
Diele
Abst.
Abst.
Gard.
Gard.
WC
WC
Flur
Bad
Bad
WM
WM
Eltern
Eltern





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: 2141016A1 - 51373 Leverkusen / Wiesdorf

Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen dieses Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten im Zentrum von Leverkusen, im Stadtteil Wiesdorf. Es liegt nur 3 Minuten Fußweg vom Rhein entfernt. Das im Jahr 1994 errichtete Gebäude verfügt über eine Gesamtwohnfläche von 555,57 m² und eine Nebenfläche von 138,39 m². Die Wohnungen sind aufgeteilt in drei 2 Zimmerwohnungen und fünf 3 Zimmerwohnungen. Im Erdgeschoss, im 1. und im 2. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss liegen jeweils 2 Wohneinheiten. Die Immobilie ist voll vermietet und es gibt keine Mietrückstände. Die jährlichen Gesamtmieteinnahmen betragen netto 34.543,68 EUR (2.878,64 EUR pro Monat). Da es sich um öffentlich geförderten Wohnraum handelt (Sozialwohnraum) und nach Rückzahlung der öffentlichen Gelder die zehnjährige Nachwirkungspflicht besteht, ist eine Mietpreiserhöhung gemäß § 558 BGB erst ab dem 01. Januar 2030 möglich. Ein großer Vorteil ist, dass sich aufgrund des Baujahres sowohl die Wohnungen als auch das gesamte Gebäude in einem sehr guten Zustand befinden und momentan kein Sanierungsbedarf besteht. Zusätzlich zum Wohnraum werden 6 Stellplätze vermietet. Davon befinden sich 5 direkt im Haus in einer Art Tiefgarage, die über eine Durchfahrt erreicht werden. Der 6. Stellplatz ist vor dem Gebäude. Ein Highlight sind die großen Balkone, die die meisten Wohnungen besitzen. Sie bieten sich bei gutem Wetter ideal für ein Frühstück im Freien oder einen Grillabend mit Gästen an. Eine Wohnung verfügt sogar über eine große gemütliche Terrasse, die über den Garagen liegt. Zu den beiden Dachgeschosswohnungen gehört jeweils eine schöne Loggia. Neben den großen und hellen Wohnräumen besitzen die Wohnungen eine Küche und ein Bad mit Badewanne. Lediglich bei der 2 Zimmerwohnung im Erdgeschoss handelt es sich um ein Duschbad. Die Bäder mit einer Badewanne fangen über große Fenster das Tageslicht ein und ermöglichen eine gute Lüftung. Besonders erwähnenswert ist auch, dass 5 Wohnungen mit einem Gäste-WC ausgestattet sind. Dies stellt einen besonderen Komfort dar. Über die installierten Satellitenanlagen ist die Lieblingsserie oder der Tatortkrimi problemlos im Fernsehen empfangbar. Im Kellergeschoss stehen den Mietern abschließbare Kellerräume und ein Trockenraum zur Verfügung. Die Heizungsanlage (Erdgas) befindet sich ebenfalls im Kellergeschoss. Der vorhandene Energieausweis ist bis zum 18.05.2031 gültig.

Objektnummer: 2141016A1 - 51373 Leverkusen / Wiesdorf

Alles zum Standort

In der kreisfreien Stadt Leverkusen leben knapp 164.000 Einwohner, die die ruhige Atmosphäre sowie die gute Anbindung an die facettenreiche und multikulturelle Metropole Köln genießen. Leverkusen gehört zum Regierungsbezirk Köln und liegt geographisch im Bergischen Land. In Leverkusen mündet die Wupper in den Rhein. Das Objekt liegt nur 12 Gehminuten von der Rathaus-Galerie entfernt, dem größten Shoppingcenter der Stadt, in dem ca. 120 Geschäfte und zahlreiche Gastronomien den Besuchern eine hohe Aufenthalts-, Bummel- und Verweilqualität bieten. Direkt angrenzend an die Rathaus-Galerie befindet sich das zur Cineplex gehörende Kinopolis. Wiesdorf ist zu Lande, zu Luft und zu Wasser gut erreichbar: durch die Autobahnausfahrten am Südring (Willy-Brandt-Ring) und der Rheinallee, den Bahnhof Leverkusen Mitte, den Flugplatz Kurtekotten sowie die Lage am Rhein. Der Flugplatz Leverkusen (= Flugplatz Kurtekotten), der vom Sportverein LSC Bayer Leverkusen betrieben wird, kann allerdings nur von Flugzeugen mit einem Gesamtgewicht bis zu 3.500 kg angeflogen werden. Für Besucher stehen ein Restaurant mit Terrasse sowie eine Wiese mit Spielplatz zur Verfügung. Mit dem Auto ist man in ca. 8 Minuten (4,3 km) an diesem Flugplatz. Zum Flughafen Köln/Bonn benötigt man ca. 20 Minuten (25,2 km) mit dem Auto und ca. 70 Minuten mit Bus und Bahn. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt nur ca. eine Minute Fußweg (120 m) vom Objekt entfernt. In der näheren Umgebung befinden sich unter anderem mehrere Lebensmittelhändler, Restaurants, ein Krankenhaus, verschiedene Arztpraxen und eine Bierbar. Den nächsten REWE erreicht man in ca. 3 Minuten (900 m) mit dem Auto. Zum Bayer Erholungshauspark, ein historischer Stadtpark mit beeindruckendem altem Baumbestand, gelangt man schon in ungefähr 3 Minuten zu Fuß. Hier befindet sich auch ein großer Spielplatz. Das Objekt liegt in einer Anliegerstraße, das heißt, hier findet kein üblicher Durchgangsverkehr statt und macht somit das Wohnen für die Mieter angenehmer.

Objektnummer: 2141016A1 - 51373 Leverkusen / Wiesdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Walter

Hauptstraße 53 Köln – Commercial
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com