

Leverkusen / Opladen

# Zeitlose Wohnkultur trifft urbanes Lebensgefühl im gepflegten MFH-Altbau in Leverkusen- Opladen

Objektnummer: 2641009H1



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

**KAUFPREIS: 1.190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 357 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 178 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 2641009H1 - 51379 Leverkusen / Opladen**

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

Objektnummer: 2641009H1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## Auf einen Blick

Objektnummer	2641009H1	Kaufpreis	1.190.000 EUR
Wohnfläche	ca. 357 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Zimmer	14	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1910	Gesamtfläche	ca. 572 m <sup>2</sup>
		Gewerbefläche	ca. 95 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 452 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 2641009H1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## Auf einen Blick: Energiedaten

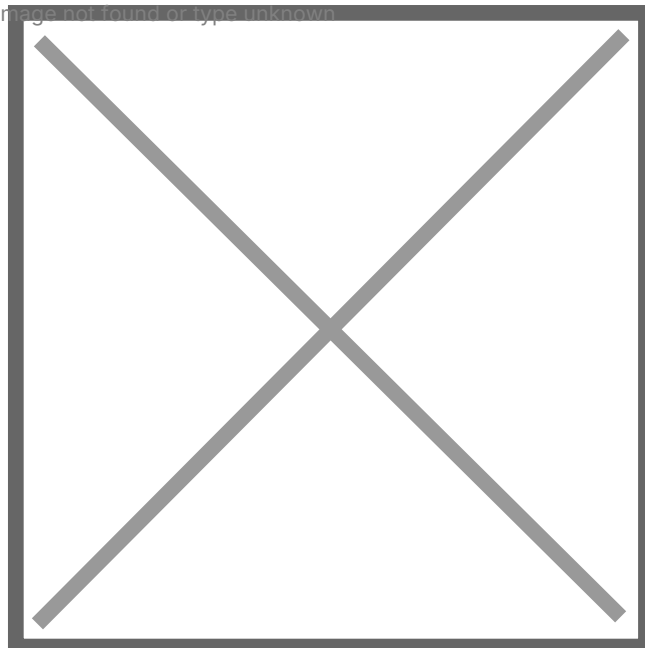
Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	09.02.2030	Endenergie- verbrauch	184.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 2641009H1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## Die Immobilie



Image not found or type unknown



Objektnummer: 2641009H1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641009H1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641009H1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641009H1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641009H1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641009H1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641009H1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641009H1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641009H1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641009H1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641009H1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641009H1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641009H1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641009H1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641009H1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641009H1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641009H1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641009H1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641009H1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641009H1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641009H1 - 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: 2641009H1 - 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch seinen gepflegten Zustand. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 178 m<sup>2</sup> 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: 2641009H1 - 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, Fachärztinnen 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: 2641009H1 - 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](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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