

Leverkusen

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

*Property ID: 2641005A1*



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

**PURCHASE PRICE: 650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 255,9 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 579 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 2641005A1 - 51371 Leverkusen**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

## At a glance

Property ID	2641005A1	Purchase Price	650.000 EUR
Living Space	ca. 255,9 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 4,76% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Year of construction	1960	Total Space	ca. 429 m <sup>2</sup>
		Commercial space	ca. 174.07 m <sup>2</sup>
		Rentable space	ca. 429 m <sup>2</sup>

Property ID: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	24.03.2033	Final Energy Demand	237.10 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

## The property



Property ID: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

## The property



Property ID: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

## The property



Property ID: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

## The property



Property ID: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

## The property



Property ID: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

## The property



Property ID: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

## The property



Property ID: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

## The property



Property ID: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

## The property



Property ID: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

## The property



Property ID: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

## The property



Property ID: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

## The property



Property ID: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

## The property



Property ID: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

## The property



Property ID: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

## The property



Property ID: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

## The property



Property ID: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

## The property



Property ID: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

## The property



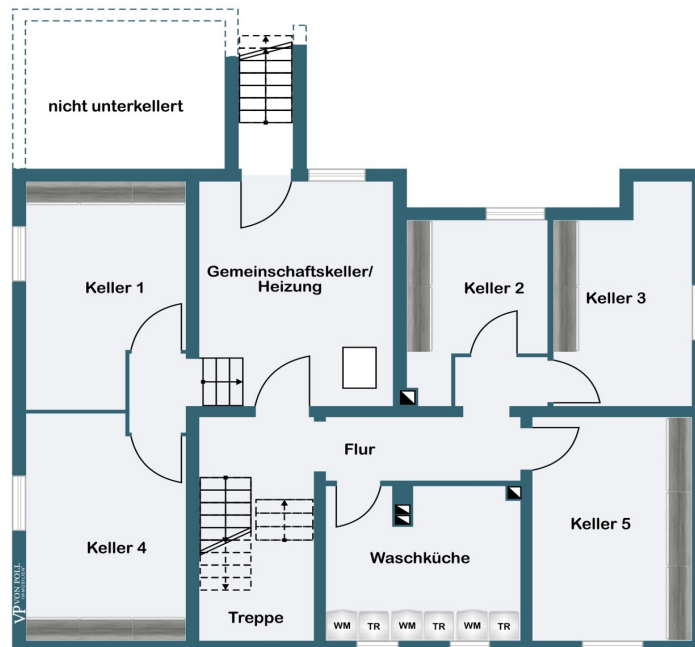
Property ID: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

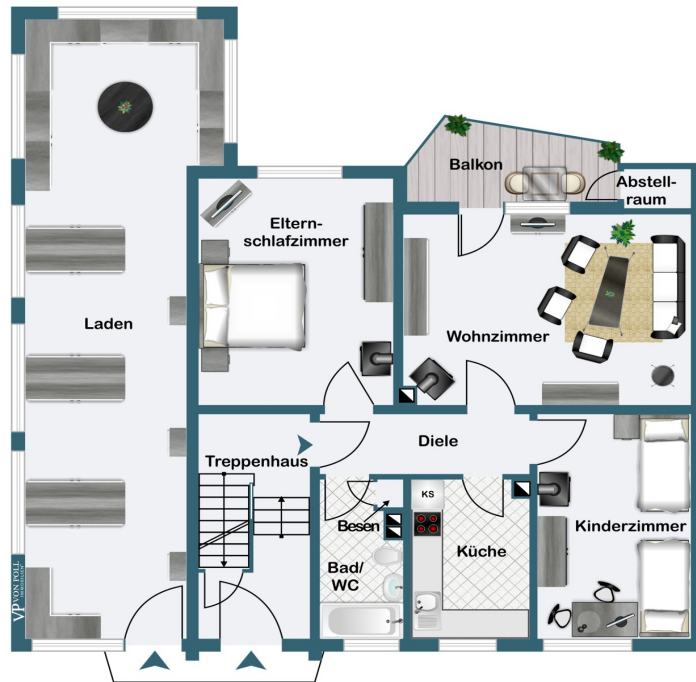
## The property

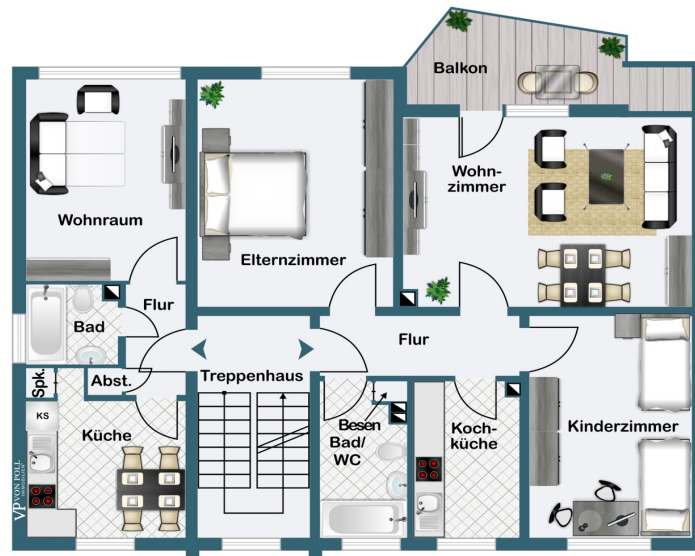


Property ID: 2641005A1 - 51371 Leverkusen

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 2641005A1 - 51371 Leverkusen**

## A first impression

VON POLL COMMERCIAL präsentiert dieses Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1960, gelegen auf einem ca. 579 m<sup>2</sup> großen Grundstück, mit einer klar strukturierten Kombination aus fünf Wohneinheiten sowie zwei Gewerbeflächen, die aktuell als Lager genutzt werden.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 256 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**Property ID: 2641005A1 - 51371 Leverkusen**

## All about the location

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.

**Property ID: 2641005A1 - 51371 Leverkusen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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