

Leverkusen / Opladen

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

**CODE DU BIEN: 2641009A1**



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

**PRIX D'ACHAT: 1.190.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 357 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 178 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 2641009A1 - 51379 Leverkusen / Opladen**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: 2641009A1 - 51379 Leverkusen / Opladen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	2641009A1	Prix d'achat	1.190.000 EUR
Surface habitable	ca. 357 m <sup>2</sup>	Interest/Investment houses	Immeuble à usage d'habitation et professionnel
Année de construction	1910	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Surface total	ca. 572 m <sup>2</sup>
		État de la propriété	Bon état
		Espace commercial	ca. 95 m <sup>2</sup>
		Espace locatif	ca. 452 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 2641009A1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	09.02.2030

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	184.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1910

CODE DU BIEN: 2641009A1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 2641009A1 - 51379 Leverkusen / Opladen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 2641009A1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 2641009A1 - 51379 Leverkusen / Opladen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 2641009A1 - 51379 Leverkusen / Opladen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 2641009A1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## La propriété



CODE DU BIEN: 2641009A1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 2641009A1 - 51379 Leverkusen / Opladen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 2641009A1 - 51379 Leverkusen / Opladen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 2641009A1 - 51379 Leverkusen / Opladen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 2641009A1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 2641009A1 - 51379 Leverkusen / Opladen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 2641009A1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 2641009A1 - 51379 Leverkusen / Opladen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 2641009A1 - 51379 Leverkusen / Opladen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 2641009A1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## La propriété



CODE DU BIEN: 2641009A1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## La propriété



CODE DU BIEN: 2641009A1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## La propriété



CODE DU BIEN: 2641009A1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## La propriété



CODE DU BIEN: 2641009A1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 2641009A1 - 51379 Leverkusen / Opladen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 2641009A1 - 51379 Leverkusen / Opladen

## Plans d'étage











Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 2641009A1 - 51379 Leverkusen / Opladen**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 2641009A1 - 51379 Leverkusen / Opladen**

## Tout sur l'emplacement

### 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.

**CODE DU BIEN: 2641009A1 - 51379 Leverkusen / Opladen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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