

SOLIDE KAPITALANLAGE IN ZENTRALER LAGE VON OPLADEN!

51379 Leverkusen - Deutschland



?????????? ?????: 1.099.000 EUR
 ?????????? ?????????????? ??????????: 511 m²
 ?????????????????? ??????????????: Käuferprovision 3,57 % ?????? ??????????: ca. 615 m²
 (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
 ??????????: 21
House: ?????????????????????? ???
 ?????????? ? : nach Vereinbarung
 ???/????????????????? ??????????????????: ??
 ??????? ??????????: 18237155
 ?????????????? ??????????: ???????????
 ??? ??????????????: 1937
 ??? ?????????????? : ??????
 ??????????????: ??????????????, ?????????????
 ??????????, ????????????? ? ????????? : ca. 615 m²
 ????????????????????????????????? : 177.50
 ????????????????????????????????? : ???, ???/????????????????? Energy source: ???
 ?????????????????



????????? ????????

Dieses ansprechende und gut vermietete, voll unterkellerte Mehrfamilienhaus besteht aus zwei Hauseinheiten und wurde ursprünglich 1937 in massiver Bauweise auf einem Grundstück von ca. 511 m² erbaut. Zum Objekt gehören keine PKW-Stellplätze, öffentliche Parkplätze sind hingegen vor dem Haus und näherem Umfeld vorhanden.

Über drei Etagen verteilen sich 9 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 615,94 m² vermietbarer Fläche. Der eingefriedete Garten steht aktuell einem Mieter zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.

Ist-Mieteinnahmen pro Monat: EUR 4.207,- netto kalt (Stand: 01.10.2018)

Ist-Mieteinnahmen pro Jahr: EUR 50.484,- p.a. netto kalt

Alle Wohneinheiten sind derzeit gut vermietet. Somit ist diese Liegenschaft für Kapitalanleger hervorragend geeignet.

Sonstiges:

Bitte beachten Sie, dass alle Grundrisse und Ansichten ausschließlich der Illustration dienen. Für etwaige Maß- und Flächenangaben wird keine Gewähr übernommen. Irrtum und Fehler vorbehalten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????????????????

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler und verkehrsgünstiger Lage von Leverkusen-Opladen, in unmittelbarer Nähe zum einladenden weitläufigen Naherholungsgebiet an der Wupperschleife.

Die lebendige Fußgängerzone Opladens ist nur etwa 850 Meter entfernt. Im Stadtteil gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen, Vereine und Restaurants. Donnerstags findet ein Wochenmarkt statt, jeden Samstag zudem ein Biomarkt.

Ausgesprochen gut ist die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, die Haltestellen der Linien 202, 231, 232, 250, 253, 255, N20 befinden sich in unmittelbarer Nähe und der Bus- und DB-Bahnhof in Leverkusen-Opladen ist fußläufig erreichbar. Die Autobahnen 1, 3 und 59 sowie die Bundesstraße 8 sind verkehrsgünstig gelegen, somit ist das nähere Umland sowie die angrenzenden Ballungszentren Köln und Düsseldorf schnell erreichbar.

??????? ???????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 177.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und

§ 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????????/??????????????

Das Gebäude sowie die Wohneinheiten wurden regelmäßig in Stand gehalten und befindet sich in einem guten Zustand:

- Bodenbeläge je nach Wohnung: Laminat, Teppich, PVC oder Holzdielen
- Fenster: Zweifachverglaste Kunststofffenster (zur Straßenseite Schallschutzfenster), im DG zweifach verglaste Holzfenster
- Sanitär/Bäder/WC: Je Wohnung Wannen- oder Duschbad mit WC und Fenster
- Elektroinstallation: Durchschnittlich (tlw. erneuert), Sicherungskästen in den Wohnungen
- Warmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer bzw. Gas-Thermen
- Kabel-TV
- Zwei Fahrradkellerräume mit separatem Ausgang

- Eingefriedeter Garten hinter dem Haus

Besondere Merkmale:

6 Wohnungen sind mit je einem Balkon in Südwest-Ausrichtung ausgestattet, eine hiervon mit jeweils einem Balkon zur Straßen- und zur Gartenseite.

Renovierung/Modernisierung:

Das Haus wurde laufend in Stand gehalten, (u. a. wurden teilweise Heizungsanlagen, Bäder, Oberböden und Elektrik)

- Erneuerung der Dachgauben im Jahr 1991

???????????? ???? ?

VON POLL IMMOBILIEN

Shop Leverkusen

Berliner Platz 5

51379 Leverkusen

Telefon: +49 (0)2171 - 36 36 16 0

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH