

Leverkusen

Ertragreiche Wohn- & Ferienimmobilie mit 16 Einheiten in Leverkusen - inkl. genehmigter FeWos

????????? ??????????: 2541006A3



www.von-poll.com

???? ??????: 1.990.000 EUR • ??????????: ca. 508,32 m² • ?????? ????: 871 m²

??????? ?????????: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

?? ??? ??????

???????? ??????????	2541006A3	????? ???????	1.990.000 EUR
???????????	ca. 508,32 m ²	???????????	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????? ??????????????	1962		
		?????????? ???????	ca. 821 m ²
		?????????	?????????
		??????????????	
		?????????????? ??????	ca. 313 m ²
		??????????????????	ca. 821 m ²
		??????	

???????? ?????????: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

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

???? ???????????	?????	????????????????	BEDARF
????????????	19.05.2035	??????????	
????????????????		?????? ?????	106.00 kWh/m²a
?????? ??		??????????	
???? ???????????	?????	??????????	D
		????????????	
		??????????	
		???? ???????????	1962
		???????? ?? ??	
		??????????	
		????????????	

??????? ???????? : 2541006A3 - 51371 Leverkusen

?? ????????



??????? ???????: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

?? ????????



??????? ???????? : 2541006A3 - 51371 Leverkusen

?? ????????



??????? ???????? : 2541006A3 - 51371 Leverkusen

?? ????????



??????? ???????? : 2541006A3 - 51371 Leverkusen

?? ????????



??????? ???????? : 2541006A3 - 51371 Leverkusen

?? ????????



??????? ?????????: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

?? ????????



??????? ???????: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

?? ????????



??????? ???????? : 2541006A3 - 51371 Leverkusen

?? ????????



??????? ??????: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

?? ???????



??????? ???????? : 2541006A3 - 51371 Leverkusen

?? ????????



??????? ???????? : 2541006A3 - 51371 Leverkusen

?? ????????



??????? ???????? : 2541006A3 - 51371 Leverkusen

?? ????????



???????? ?????????: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

?? ?????????



??????? ???????? : 2541006A3 - 51371 Leverkusen

?? ????????



??????? ???????: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

?? ???????



??????? ???????: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

?? ????????



??????? ???????? : 2541006A3 - 51371 Leverkusen

?? ????????



??????? ???????? : 2541006A3 - 51371 Leverkusen

?? ????????



??????? ???????? : 2541006A3 - 51371 Leverkusen

?? ????????



???????? ?????????: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

?? ?????????



??????? ???????? : 2541006A3 - 51371 Leverkusen

?? ????????



??????? ???????? : 2541006A3 - 51371 Leverkusen

?? ????????



??????? ???????? : 2541006A3 - 51371 Leverkusen

?? ????????



??????? ???????? : 2541006A3 - 51371 Leverkusen

?? ????????



??????? ???????: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

?? ????????



??????? ???????? : 2541006A3 - 51371 Leverkusen

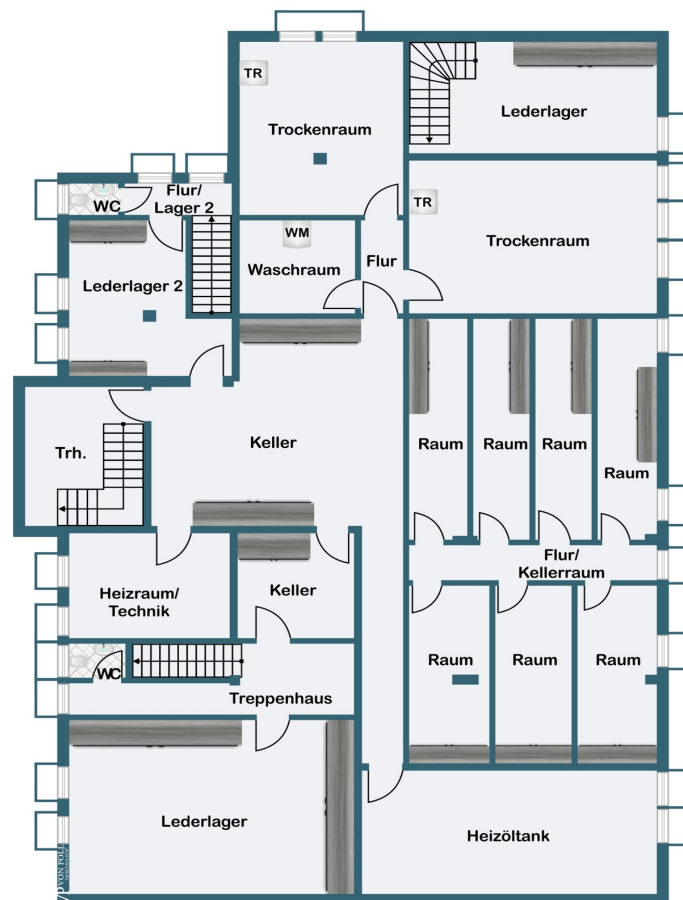
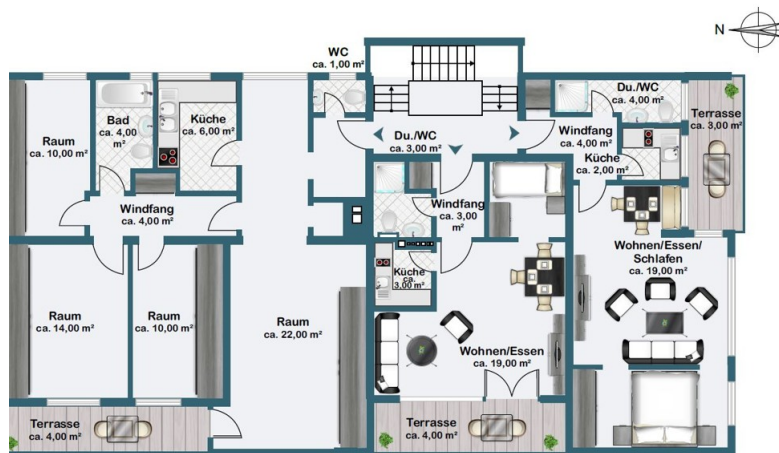
?? ????????



??????? ???????? : 2541006A3 - 51371 Leverkusen

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

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

Dieses im Jahr 1962 errichtete Mehrfamilienhaus stellt eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger dar, die auf der Suche nach einem renditestarken, flexibel nutzbaren und bereits gut etablierten Anlageobjekt sind. Auf einem 871 m² großen Grundstück bietet das Objekt insgesamt ca. 821 m² vermietbare Fläche, die sich auf neun klassische Wohnungen und sieben moderne Ferienapartments aufteilt – eine perfekte Kombination aus Stabilität und Ertragsdynamik.

Die neun Wohneinheiten befinden sich im 1. bis 3. Obergeschoss (jeweils drei pro Etage) und umfassen eine Wohnfläche von ca. 508 m². Sämtliche Wohnungen sind vollständig und langfristig vermietet, was für eine gesicherte Einnahmequelle sorgt.

Das Erdgeschoss mit einer Fläche von rund 313 m² beherbergt sieben hochwertig ausgestattete Ferienwohnungen – und diese bieten außergewöhnlich flexible und renditestarke Vermarktungsmöglichkeiten.

Aktuelles Pachtmodell:

Derzeit sind die Einheiten an einen Betreiber verpachtet, der einen stabilen monatlichen Ertrag von 6.300 € erwirtschaftet. Dies entspricht jährlichen Einnahmen von 75.600 € – ohne zusätzlichen Verwaltungsaufwand für den Eigentümer. Diese Variante eignet sich ideal für Investoren, die auf eine passive, planbare Einkommensquelle setzen und gleichzeitig von professionellem Management profitieren möchten. Der bestehende Vertrag kann bei Bedarf fortgeführt oder flexibel mit einem neuen Partner angepasst werden.

Eigenbetrieb als Ferienapartments:

Für Investoren mit operativer Ausrichtung bietet der Eigenbetrieb enormes Potenzial. Bei aktiver Kurzzeitvermietung sind monatliche Einnahmen von 2.400 bis 2.700 € pro Einheit realistisch, was einer potenziellen Gesamteinnahme von bis zu 18.900 € pro Monat entspricht. Diese Variante maximiert die Rendite – besonders in touristisch attraktiven Lagen – und ermöglicht eine direkte Einflussnahme auf Auslastung, Preisgestaltung und Servicequalität.

Vermietung als möblierte Wohnungen:

Alternativ lassen sich die sieben Einheiten auch als möblierte Apartments für mittelfristige Mietverhältnisse anbieten – beispielsweise für Geschäftsreisende oder temporäre Wohnlösungen. Hier liegt das zu erwartende monatliche Ertragspotenzial bei 1.100 bis 1.300 € pro Einheit, also 7.700 bis 9.100 € im Monat insgesamt. Diese Option bietet eine attraktive Balance zwischen geringerem Verwaltungsaufwand und deutlich überdurchschnittlichen Mieteinnahmen im Vergleich zur klassischen Wohnraummiete. Die Kombination aus gesicherten Wohnmieteinnahmen und der flexibel nutzbaren Feriennutzung im Erdgeschoss macht dieses Objekt zu einer hochinteressanten

Kapitalanlage mit mehreren strategischen Ausrichtungen. Ganz gleich, ob Sie einen sicheren Ertrag mit minimalem Aufwand suchen, die Maximierung Ihrer Rendite durch aktiven Betrieb anstreben oder flexibel auf Markttrends reagieren möchten – dieses Objekt bietet Ihnen alle Optionen in einem Paket.

??????? ?????????: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

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

Die angebotene Immobilie befindet sich in einem etablierten Wohngebiet im Westen von Leverkusen, das durch eine harmonische Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung überzeugt. Die Lage kombiniert eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer exzellenten Infrastruktur, die kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ermöglicht. In einem Umkreis von ca. einem Kilometer befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Ergänzend dazu lädt eine Auswahl an Restaurants, Cafés und kleinen Boutiquen zum Verweilen ein und trägt zu einer hohen Lebensqualität bei. Für medizinische Versorgung ist bestens gesorgt: Arztpraxen und Apotheken sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Besonders familienfreundlich gestaltet sich das Bildungsangebot in der Umgebung. Mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind in einem Umkreis von zehn bis fünfzehn Minuten erreichbar und bieten eine breite Auswahl an Bildungsmöglichkeiten. Auch das Freizeitangebot ist vielseitig: Bibliotheken, Musikschulen und Sportvereine sorgen für abwechslungsreiche Aktivitäten für Kinder und Jugendliche. Ergänzend dazu punktet das Wohngebiet mit zahlreichen Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten. Nur wenige Gehminuten entfernt laden Parks und Spielplätze zum Verweilen ein. Für Naturfreunde bietet die nahe gelegene Flusslandschaft der Wuppermündung ideale Bedingungen für Spaziergänge, Radtouren oder sportliche Aktivitäten an der frischen Luft. Sportlich Aktive profitieren von einer Auswahl an Fitnessstudios sowie Sportvereinen, die verschiedene Trainingsmöglichkeiten bieten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die nächste S-Bahn-Station ist nur etwa zehn Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Köln und Düsseldorf. Mit der Bahn erreicht man den Kölner Hauptbahnhof in etwa 25 Minuten und das Düsseldorfer Stadtzentrum in rund 30 Minuten. Wer mit dem Auto unterwegs ist, profitiert von der guten Anbindung an die Autobahnen A1, A3 und A59, die in nur wenigen Fahrminuten erreicht werden können. Dadurch lassen sich die umliegenden Städte des Rhein-Ruhr-Gebiets bequem und zügig erreichen. Besonders für Pendler stellt diese Lage eine attraktive Option dar, da sie eine stressfreie Anreise zu den wichtigen Wirtschaftsstandorten der Region ermöglicht.

Leverkusen hat sich in den letzten Jahren zu einem gefragten Standort für Unternehmen und Arbeitnehmer entwickelt. Die Nähe zu international agierenden Unternehmen sowie das wachsende Angebot an Arbeitsplätzen steigern die Attraktivität der Region weiter. Die hervorragende Anbindung an den Nah- und Fernverkehr sowie die hohe

Lebensqualität machen dieses Wohngebiet zu einer gefragten Adresse.

??????? ?????????: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

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

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sven Walter

Hauptstraße 53, 50996 Cologne
Tel.: +49 221 - 42 30 25 25
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com