

Leverkusen

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

CODICE OGGETTO: 2541006A3



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.990.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 508,32 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 871 m²

CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	2541006A3	Prezzo d'acquisto	1.990.000 EUR
Superficie netta	ca. 508,32 m ²	Edilizia da rendita fondiaria	Immobile ad uso abitativo e commerciale
Anno di costruzione	1962	Compenso di mediazione	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
		Superficie commerciale	ca. 821 m ²
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie commerciale	ca. 313 m ²
		Superficie affittabile	ca. 821 m ²

CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

Dati energetici

Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.05.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	106.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

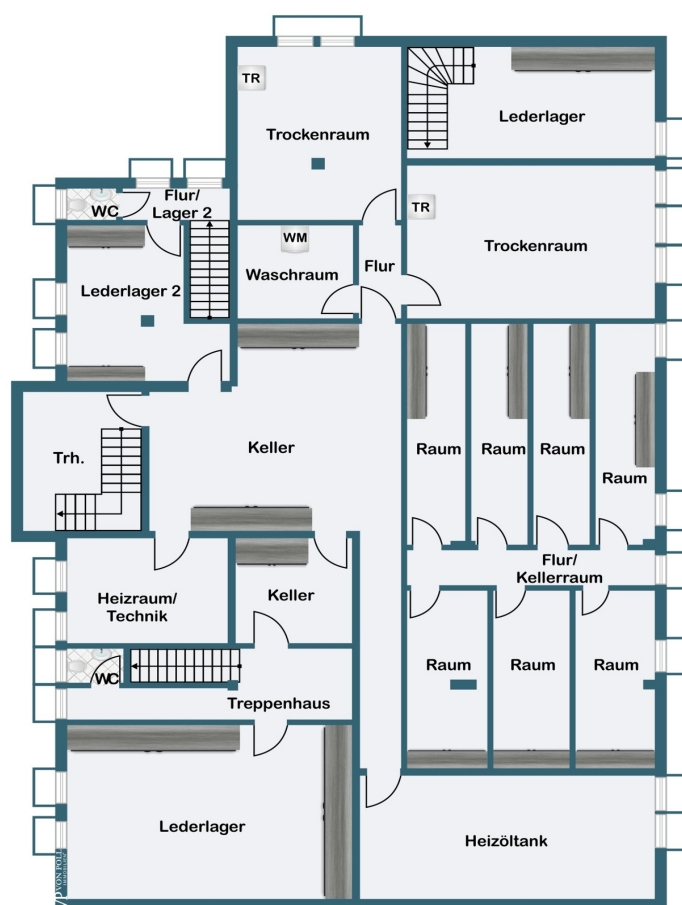
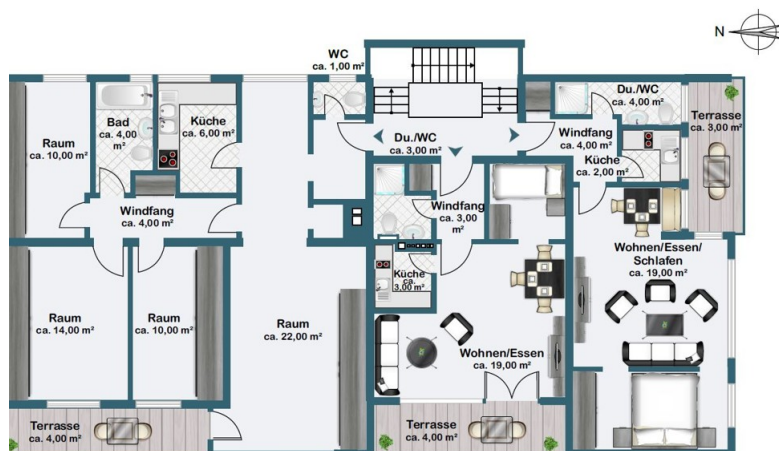
La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 2541006A3 - 51371 Leverkusen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sven Walter

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com