



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MiWa-68580

Kapitalanleger aufgepasst - Zentral gelegenes Mehrfamilienhaus mit viel Potenzial

Eckdaten

Kaufpreis	754.000,00 €
Kaufpreis pro m ²	1.873,39 €
Jahresnettomiete	34.800,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	380,0 m²
Grundstücksfläche	376,0 m²
Gesamtfläche	402,5 m²
Anzahl Zimmer	12,0
Anzahl Stellplätze	5,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1905
Zustand	Teil/Vollrenoviert
Letzte Modernisierung	2008
Ausstattungskategorie	Standard
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	28.04.2035
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	25.04.0029
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer strategisch günstigen Lage in Leverkusen, die sich hervorragend für Investitionen eignet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, mit dem Opladen Busbahnhof in ca. 530 Metern Entfernung. Dies ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile und des Stadtzentrums.

Für Pendler und Reisende ist die Nähe zur Autobahn ein weiterer Vorteil. Die nächste Autobahnauffahrt ist nur ca. 1070 Meter entfernt, was eine zügige Verbindung zu den umliegenden Städten und Regionen gewährleistet. Der nächste Flughafen, der Flugplatz Kurtekotten, ist in ca. 5,7 Kilometern erreichbar, was die Attraktivität der Lage für Geschäftsreisende zusätzlich erhöht.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die Nähe zu mehreren Supermärkten sichergestellt. Der Bioladen Lebensbaum ist nur ca. 125 Meter entfernt, während weitere Einkaufsmöglichkeiten wie der Asian Supermarket in ca. 310 Metern zur Verfügung stehen. Diese Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten trägt zur Attraktivität der Lage bei und bietet potenziellen Mietern einen hohen Komfort.

Für Kapitalanleger ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen ein weiterer Pluspunkt. Das Landrat-Lucas-Gymnasium ist in ca. 310 Metern erreichbar, was die Lage besonders für Familien mit schulpflichtigen Kindern interessant macht. Die Kombination aus guter Verkehrsanbindung, Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen macht diese Immobilie zu einer vielversprechenden Investitionsmöglichkeit.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Das charmante Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1905 bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger. Auf einer Gesamtwohnfläche von 380 m² verteilen sich vier Wohneinheiten, die durch ihre hohen Decken und großen Fenster bestechen. Im Dachgeschoss befindet sich eine ausgebaute, 22,48 m² große Fläche, die zu Wohnzwecken genutzt und ebenfalls vermietet ist. Vier der Einheiten sind bereits seit längerem vermietet, während die Wohnung im ersten Obergeschoss neu vermietet werden kann da der Eigentümer ausgezogen ist.

Die funktionalen Küchen und modernen Bäder in den Wohnungen sind ebenso hervorzuheben wie die ansprechenden Bodenbeläge, die den historischen Charakter des Hauses unterstreichen.

Der Keller des Hauses bietet reichlich Stauraum; jede Wohneinheit verfügt über ein eigenes Kellerabteil. Altersbedingt zeigt der Keller leichte Anzeichen von Feuchtigkeit, was bei einem Gebäude dieser Baualtersklasse nicht unüblich ist. Auch im Erdgeschoss wurde in einem Raum an einer Wandstelle eine leichte Feuchtigkeit festgestellt, die einer weiteren fachlichen Überprüfung bedarf.

Diese Gegebenheiten sind dem Eigentümer bekannt und können bei der weiteren kaufvertraglichen Gestaltung entsprechend berücksichtigt werden.

Eine große Terrasse, die zur Erdgeschosswohnung gehört, lädt zum Verweilen im Freien ein. Hinter dem Haus befinden sich zudem fünf Pkw-Stellplätze, die separat vermietet werden können und somit weiteres Potenzial für zusätzliche Einnahmen bieten. Diese Stellplatzmieten sind bislang nicht in den aktuellen Mieteinnahmen berücksichtigt – dadurch kann die tatsächliche Gesamtrendite noch gesteigert werden.

Dieses Objekt bietet nicht nur den Charme eines historischen Gebäudes, sondern auch eine stabile Rendite durch die bestehende Vermietungssituation. Mit gezielten Modernisierungsmaßnahmen lässt sich der Wohnkomfort weiter steigern, was das Potenzial für zukünftige Wertsteigerungen erhöht.

Ausstattung

Die Ausstattungsmerkmale des Hauses im Überblick:

- Baujahr 1905
- Wohnfläche ca. 380 m²
- Grundstück ca. 376m²
- Terrasse hinter dem Haus
- 5 Stellplätze hinter dem Haus
- Kunststoff Doppelverglaste Fenster teilw. bereits erneuert
- Gasheizung(Erdgas) - regelmäßige Wartung und Protokolle

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

- Bäder teilw. modernisiert

Die Aufteilung der Einheiten und die aktuellen Mieteinnahmen sind wie folgt:

EG: 900€ kalt

2 Schlafzimmer

1 Wohnzimmer

1 Küche

1 Diele

2 Bäder

Große Terrasse hinter dem Haus

1.OG: geplante Mieteinnahme ist 900€ kalt

3 Schlafzimmer

1 Wohnzimmer

1 Bad

1 Diele

1 Küche (komplett vorhanden)

Ein kleiner Balkon zur Straße hin.

2.OG: 750€ kalt + 30€ Stellplatzmiete

2 Schlafzimmer

1 Bad

1 Diele

1 Küche

1 kleiner Balkon zur Straße hin.

3 OG.: 750€ kalt

2 Schlafzimmer

1 Wohnzimmer

1 Bad

1 Küche

Dachgeschoss: 500€ kalt

1 Zimmer mit Einbauküche, Wohn und Schlafplatz.

1 Bad.

Wenn Sie Interesse an diesem Angebot haben, bitte ich Sie, sich online mit Ihren Kontaktdaten zu registrieren und mir eine kurze E-Mail zu senden:

mireya.wasserfuhr@falcimmo.de

Außerdem erreichen Sie mich unter 0173-8619563. Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Das Haus steht ab sofort zum Verkauf. 4 Wohneinheiten sind derzeit vermietet. Die 5. ist neu gestrichen und kann ab sofort vermietet werden.

Das Objekt wird ohne Käuferprovision angeboten! Sollte es mehrere Kaufzusagen geben, wird ein digitales Angebotsverfahren durchgeführt.

Sie würden sich diese Immobilie am liebsten sofort ansehen? Rufen Sie gerne an und lassen Sie sich bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin vor Ort begeistern.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr persönlich zur Seite! 0800 - 646 0 646
Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

**FALC Immobilien
Mireya Wasserfuhr
Mobil: 0173- 8619563
Büro: 02202 - 95 74 990**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

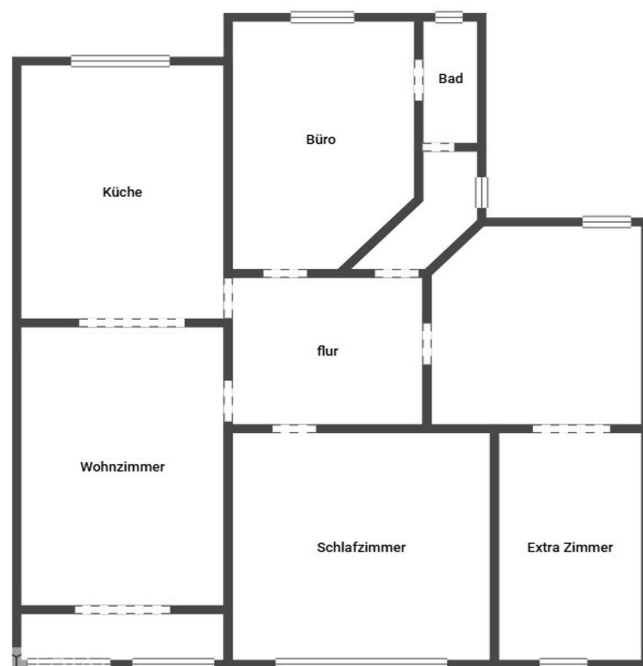
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

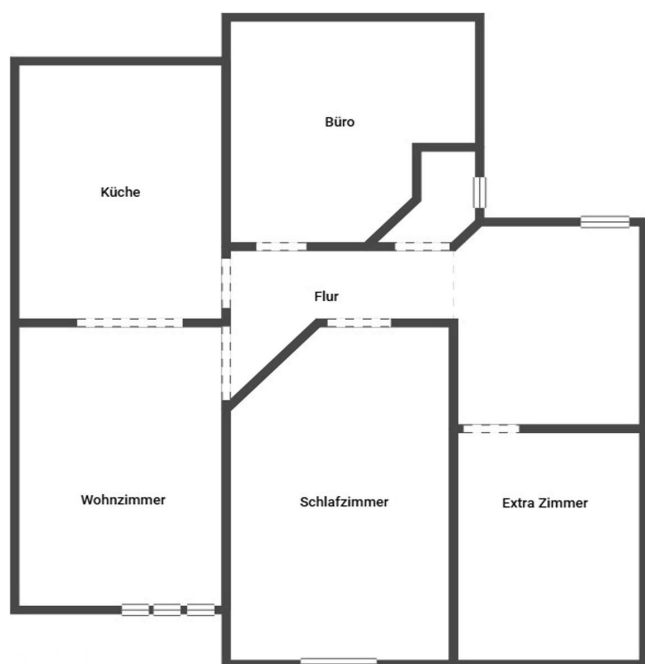


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)