



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Rheindorf-Süd: Immobilienpaket aus 4-
Familienhaus + 2-Familienhaus + 2
Garagen**

Objekt-Nr.:

66377-8992



Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 51371 Leverkusen - Rheindorf





Details

Provisionspflichtig

Vermietet

Mieteinnahmen (Ist)

39.120 €

Käuferprovision inkl. USt.

2.38 %

Wohnfläche (ca.)

388 m²

Zimmer

16

Grundstück (ca.)

1.005 m²

vermietbare Fläche (ca.)

388 m²

Kategorie

Standard

Anzahl Etagen

2

Anzahl Stellplätze

3

Anzahl Wohneinheiten

6

Baujahr

1968

Stellplätze

1

Garagenanzahl

2

Zustand

gepflegt

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein Konglomerat bestehend aus einem massiv gebauten 4-Familienhaus und einem 2-Familien-Fachwerkhaus, das sich als ideale Kapitalanlage präsentiert. Die Kombination bietet Ihnen die Möglichkeit, eine außergewöhnliche und vielfältige Kapitalanlage zu besitzen. Während das massiv gebaute Haus Ihnen Stabilität und Robustheit vermittelt, strahlt das charmante Fachwerkhaus eine historische Atmosphäre und einen besonderen Charme aus und ist ein Teil der regionalen Baukultur und Tradition. Die Verwendung von natürlichen Materialien wie Holz und Lehm im Fachwerkhaus kann eine behagliche Atmosphäre schaffen, die ein Gefühl von Geborgenheit und Zuhause vermittelt.



Der allgemeine gepflegte Zustand der beiden Häuser überzeugt, jedoch besteht nahezu in jeder Immobilie immer wieder ein lohnendes Investitionspotenzial. Durch die Vermietung der insgesamt sechs Wohnungen erzielen Sie eine attraktive Rendite und können langfristig von den Mieteinnahmen profitieren. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in dieser Wohngegend ist hoch, was eine sichere Vermietbarkeit gewährleistet.

4-FAMILIENHAUS

Baujahr 1968 (Fertigstellung / Erstbezug)

Das massiv gebaute 4-Familienhaus bietet zwei großzügige 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen sowie zwei gemütliche 2-Zimmer-Wohnungen und verfügt über geräumige Kellerbereiche. Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet und überzeugt durch seine solide Substanz. Die Wohnungen sind gut geschnitten und bieten den Mietern eine komfortable Wohnfläche. Die beiden größeren Wohnungen eignen sich perfekt für Familien und bieten viel Platz zum Leben und Entfalten. Die beiden 2-Zimmer-Wohnungen sind ideal für Singles oder Paare geeignet und bieten ein gemütliches Wohnambiente. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Eine gemeinsame Waschküche/Trockenraum stehen den Mietern zur Verfügung. Es existiert ein großer, nicht ausgebauter Speicherraum im Dachbereich, zugänglich über eine einklappbare Treppe oben im Treppenhaus.

2-FAMILIENHAUS (FACHWERK)

Baujahr vor 1900

Das Fachwerkhaus besticht durch seine traditionelle Bauweise und den Erhalt vieler origineller Details. Die beiden Wohnungen verfügen jeweils über separate Eingänge, sind individuell gestaltet und bieten ein gemütliches Wohnambiente. Das historische Fachwerk mit den sichtbaren Balken und rustikalen Elementen verleihen den Räumlichkeiten einen einzigartigen Charakter und erzeugen ein besonderes Wohngefühl.

Die gemütliche 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 65 m² im Erd- u. Dachgeschoss besteht im unteren Bereich aus einem Wohnzimmer, einer Küche, sowie dem innenliegenden Wannenheim. Weitere Räume wie das Schlafzimmer, die Ankleide und das Arbeitszimmer befinden sich im Dachgeschoss. Alle Räumlichkeiten verfügen über eine sehr gute Deckenhöhe. Zu dieser Wohnung gehört ein kleiner Gewölbekeller. Das kuschelige ca. 39 m² große Appartement erstreckt sich ebenfalls über zwei Etagen. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Duschbad eine kleine Kochnische und ein Essbereich. Über eine offene Holzterasse gelangt man zum Wohn- und Schlafbereich im Dachgeschoss, der kürzlich mit einem neuen Vinylboden ausgestattet



wurde. Die rustikalen Holzbalken an den Wänden und Decken verleihen der Wohnung einen besonderen Charme. Ein kleiner Spitzboden mit Zugang über eine Einschubtreppe bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Ausstattung

4-FAMILIENHAUS

Sanitärbereiche: Das Bad im Erdgeschoss mit Badewanne und Fenster wurde bereits aufwendig modernisiert. Auch das Bad im 1. Obergeschoss ist zeitgemäß und verfügt ebenfalls über eine Badewanne und Fenster. Diese Wohnungen verfügen zusätzlich über ein Gäste-WC. In den Dachgeschosswohnungen befinden sich ebenfalls Bäder mit Badewanne. Das Bad der linken Wohnung im Dachgeschoss wurde in 2007 komplett saniert.

Fenster: Weiße Kunststofffenster, im EG + OG mit Rollläden, Baujahr 1983 und später

Heizung: Ölzentralheizung, Fabrikat Weisshaupt-Therme, Baujahr 2003 mit zentraler Warmwasseraufbereitung, Stahltank 9.000 Liter

Bodenbeläge: In den einzelnen Wohneinheiten wurden verlegt: Parkett, Vinyl, Naturstein, Laminat, Teppich und Fliesen

Sonstiges:

- offene Kamine in den beiden großen Wohnungen
- Terrasse mit Markise bzw. Balkon in Süd-West-Lage
- Garagen (elektrischer Torantrieb für Garage der Erdgeschosswohnung)
- großzügige gemeinschaftliche Räume: Wasch- und Trockenraum
- großer, nicht ausgebauter Speicher

2-FAMILIENHAUS (FACHWERK)

Sanitärbereiche: Das Bad der größeren Wohnung ist mit einer Badewanne ausgestattet; das Badezimmer der kleineren Wohnung ist ein Duschbad.

Fenster: Teilweise weiße isolierverglaste Kunststofffenster sowie einfach- bzw. isolierverglaste Holzfenster

Heizung: Eigene Gasthermen aus 2007 und 2021

Bodenbeläge: In den Wohneinheiten wurden verarbeitet: Vinyl, Laminat und Fliesen



VERMIETUNGSSITUATION BEI BEIDEN HÄUSERN

Die aktuelle Mieteinnahme beträgt 39.120,00 EUR /p.a. Eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 65 m² Wohnfläche (Fachwerkhaus) ist nicht vermietet. Die Miete wurde in den Jahreseinnahmen berücksichtigt. Die Mietverträge können aufgrund des Datenschutzes gerne in unseren Büroräumen eingesehen werden.

FAZIT

Insgesamt 6 Wohneinheiten mit attraktiven Größen von 2 bis 4 Zimmern
Zentrale und dennoch ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur
Aufgrund der beliebten Wohnlage kein Risiko von Leerständen
Historisches Flair und einzigartiger Charakter
Großer Speicherraum im Spitzboden des 4-Familienhauses
Attraktive Kapitalanlage mit solider Rendite

Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom und Telefon sind vorhanden. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert.

Der Gasanschluss befindet sich im Haus 47a.

ANGABEN ZUM ENERGIEAUSWEIS DES 4-FAMILIENHAUSES:

Energieausweis: Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis:24.07.2027
Energiekennwert: 179 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse:F
Baujahr Heizung lt. Energieausweis: 2003
Wesentlicher Energieträger:Heizöl

ANGABEN ZUM ENERGIEAUSWEIS DES 2-FAMILIENHAUSES:

Energieausweis: Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis:24.07.2027
Energiekennwert: 224 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse:G
Baujahr Heizung lt. Energieausweis: 2021 und 2007
Wesentlicher Energieträger:Erdgas

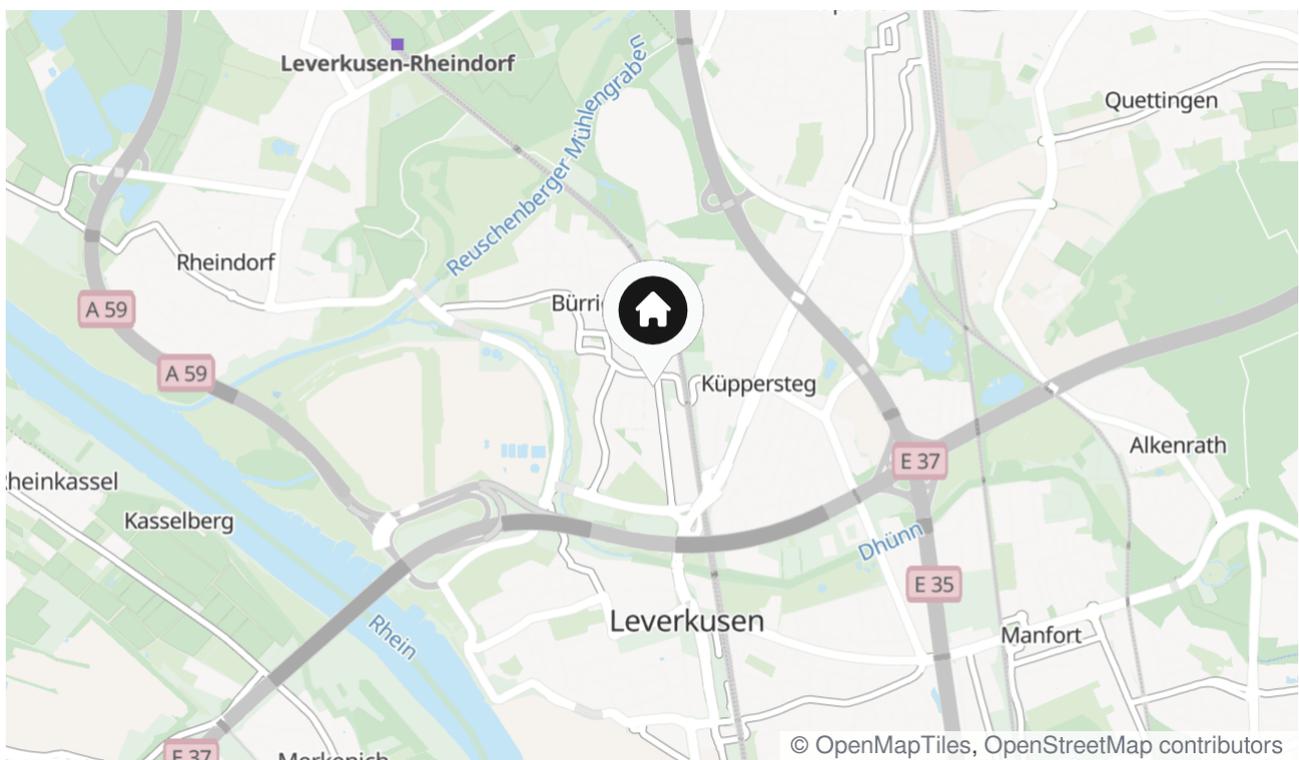
Lage & Umgebung

51371 Leverkusen - Rheindorf

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend, die sich durch eine gute Infrastruktur und eine angenehme Nachbarschaft auszeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und bieten den Mietern eine hohe Wohnqualität.

Ferner befindet sich ist dieses Mehrfamilienhaus in günstiger Lage nur 500 m entfernt von der Mündung der Wupper in den Rhein. In der Nähe befinden sich die Rheinauen/Rheinwiesen, die historische Schiffsbrücke Wuppermündung, die Hitdorfer Rheinfähre und der Yachthafen. Außerdem gibt es Supermärkte wie Edeka, Netto, Ärzte, eine Gesamtschule und einen Kinderspielplatz in der unmittelbaren Nachbarschaft. Das Hotel Rheinischer Hof und die historische Gaststätte Norhausen sollten nicht unerwähnt bleiben.

Weitere Informationen zur Nahversorgung finden Sie in unserem Exposé.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergiebedarf

179 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

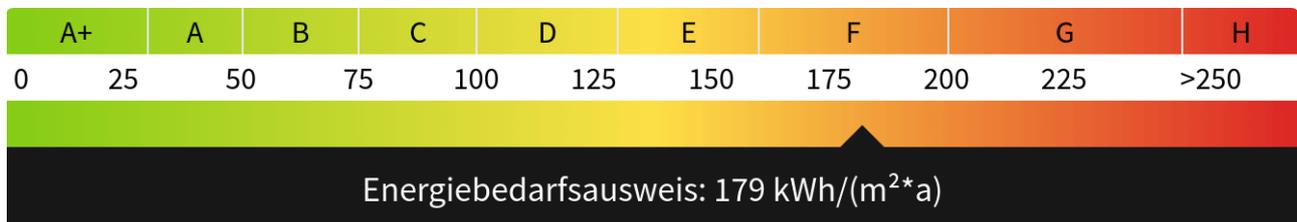
Öl, Gas

Wesentlicher Energieträger

Gas Öl

Gültig bis

24.07.2027





Rückansicht



Wohnzimmer im Erdgeschoss



Terrasse



Bad im Erdgeschoss



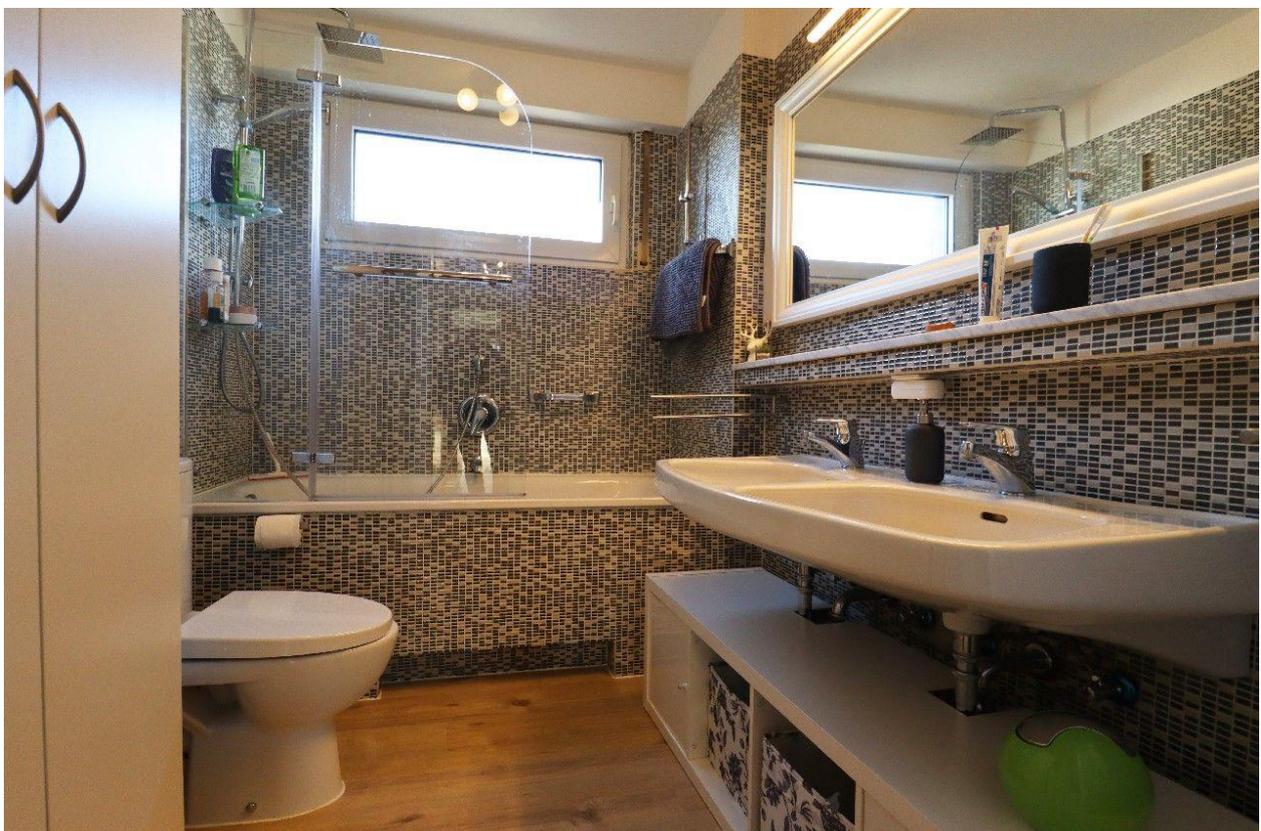
Schlafzimmer im Erdgeschoss



Wohnzimmer im 1.Obergeschoss



Esszimmer im Obergeschoss



Bad im 1. Obergeschoss



Wohnbereich DG



Blick in den Garten



Fachwerkhaus



Zimmer Fachwerk



Wohnen Fachwerk



Grundriss Whg. Nr. 1 EG



Grundriss Whg. Nr. 2 1.OG



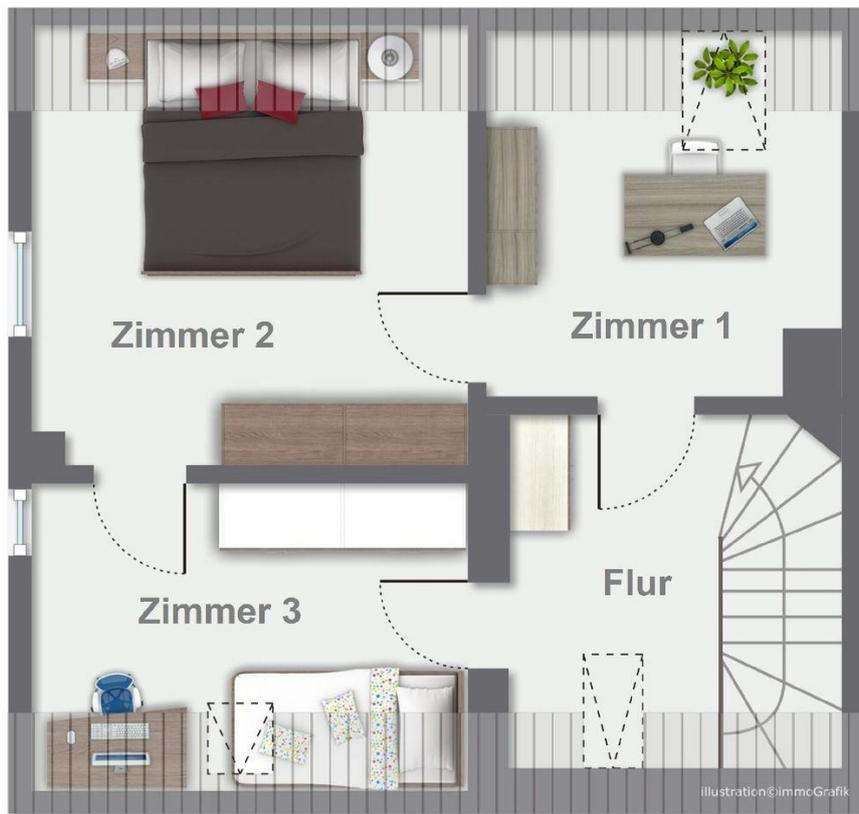
Grundriss Whg. Nr. 3 + 4 DG



Grundriss KG



Grundriss Whg. Nr. 1 FWH EG



Grundriss Whg. Nr. 1 FWH 1.OG



Grundriss Whg. Nr. 2 FWH EG



Grundriss Whg. Nr. 2 FWH 1.0G



Kontakt

Helmut Müller Immobilien GmbH und Co KG

Mülheimer Strasse 45

51375 Leverkusen

Telefon: 0214-8553318

E-Mail: anfragenmoers@mueller-ivd.de

Ihr Ansprechpartner

Eva Moers

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

