



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Interessantes Investmentpaket: Wohn-/
Geschäftshaus, Zweifamilienhaus, 11
Garagen**

Objekt-Nr.:

66377-9296

Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 51375 Leverkusen - Waldsiedlung





Details

Provisionspflichtig

Mieteinnahmen (Ist)

89.980 €

Käuferprovision inkl. USt.

2.975 %

Wohnfläche (ca.)

475 m²

Zimmer

20

Nutzfläche (ca.)

475 m²

Grundstück (ca.)

1.409 m²

vermietbare Fläche (ca.)

835 m²

Sonstige Fläche (ca.)

360 m²

Anzahl Etagen

2

Baujahr

1966

Garagenanzahl

11

Zustand

gepflegt

Beschreibung

Bei diesem Angebot handelt es sich um zwei sehr gepflegte in einer Massivbauweise errichteten Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 7 Wohneinheiten, 3 Gewerbeeinheiten (Apotheke, medizinische Praxis, Restaurant) sowie 11 Garagen. Beide Häuser sind voll unterkellert, im Untergeschoss sind je Haus die Wohnungskeller, ein Waschraum und weitere Kellerräumlichkeiten vorhanden. Die vermietbare Gesamtfläche von ca. 835 m² setzt sich zusammen aus ca. 475 m² Wohnfläche ca. 350 m² Gewerbefläche. Die Baujahre gemäß den vorliegenden Plänen sind 1966 und 1967; die Baujahrangaben in den beiden Energieausweisen lauten dagegen 1957 und 1964. Die sieben Wohneinheiten verfügen über Wohnflächen zwischen ca. 45 m² und ca. 80 m² mit Balkonen bzw. Loggien. Die Gewerbeeinheiten sind vermietet und bestehen aus einer Apotheke, einer Arztpraxis und einem Restaurant. Das gesamte Grundstück umfasst 1.409 m² und ist pflegereich gestaltet.



Für beide Mehrfamilienhäuser existiert aktuell ein Grundbuch. Eine Vorprüfung durch einen Vermesser hat ergeben, dass beide Immobilien auch baurechtlich in zwei separate Einheiten mit separaten Grundbüchern aufgeteilt werden können, sodass jedes Mehrfamilienhaus einzeln handelbar ist.

Vermietungssituation:

Alle Einheiten sind vollständig vermietet. Die jetzigen jährlichen Netto-Mieteinnahmen belaufen sich auf EUR 89.980/p.a. Die derzeitigen Eigentümer haben die Mieten der oft sehr langjährigen Mietverträge äußerst moderat gestaltet. Vor diesem Hintergrund besteht ein erhebliches Mietsteigerungspotential.

Eine detaillierte Aufstellung der erzielten Mieteinnahmen kann auf Anfrage gerne zur Verfügung gestellt werden. Die Mietverträge können aufgrund des Datenschutzes in unseren Büroräumen eingesehen werden.

Ausstattung

Die Häuser verfügen über eine zeitgemäße Ausstattung. Die Bäder sind gefliest und verfügen zum Teil über Duschen, Wannen und Tageslicht. Die Böden sind unterschiedlich mit Fliesen und Laminat ausgelegt. Die Beheizung erfolgt jeweils über eine Gaszentralheizung. Das Warmwasser wird jeweils über die Zentralheizung erzeugt.

SAARSTRASSE 25:

Fassade: Weiße Putzfassade

Dach: Ausgebautes Satteldach

Sanitärbereiche: Dusch- und Wannenbäder mit WCs

Fenster: Weiße isolierverglaste Kunststofffenster

Heizung: Baujahr 2012

Bodenbeläge: unterschiedlich, Laminat, Fliesen

Sonstiges: großzügige gemeinschaftliche Räume: Wasch- und Trockenraum

HUMPERDINCKSTRASSE 1a:

Fassade: Helle Putzfassade mit kunstvoller Wandmalerei

Dach: Satteldach

Sanitärbereiche: Dusch- und Wannenbäder mit WCs

Fenster: Weiße isolierverglaste Kunststofffenster

Heizung: Baujahr 2011

Bodenbeläge: unterschiedlich; Fliesen und Laminat

Sonstiges: Separate Wohnungseingänge



FAZIT:

- Zentrale und dennoch ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur
- Aufgrund der beliebten Wohnlage kein Risiko von Leerständen
- Sehr pflegeleicht gestaltetes Grundstück
- Attraktive Kapitalanlage mit solider Rendite
- Guter Mix aus Wohneinheiten, Garagen, einer Apotheke, einer medizinischen Praxis und einem kleinen Restaurant
- Potenzial für zukünftige Wertsteigerungen

Sonstiges

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

Energieausweise sind für beide Objekte vorhanden.

ANGABEN ZU DEN ENERGIEAUSWEISEN:

Energieausweis Saarstraße 25: Verbrauchsausweis

Energieausweis gültig bis: 12.08.2028

Energiekennwert: 133 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse: E

Baujahr Heizung lt. Energieausweis: 2012

Wesentlicher Energieträger: Erdgas

Energieausweis Humperdinckstr. 1a: Bedarfsausweis

Energieausweis gültig bis: 23.01.2028

Energiekennwert: 354 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse: H

Baujahr Heizung lt. Energieausweis: 2011

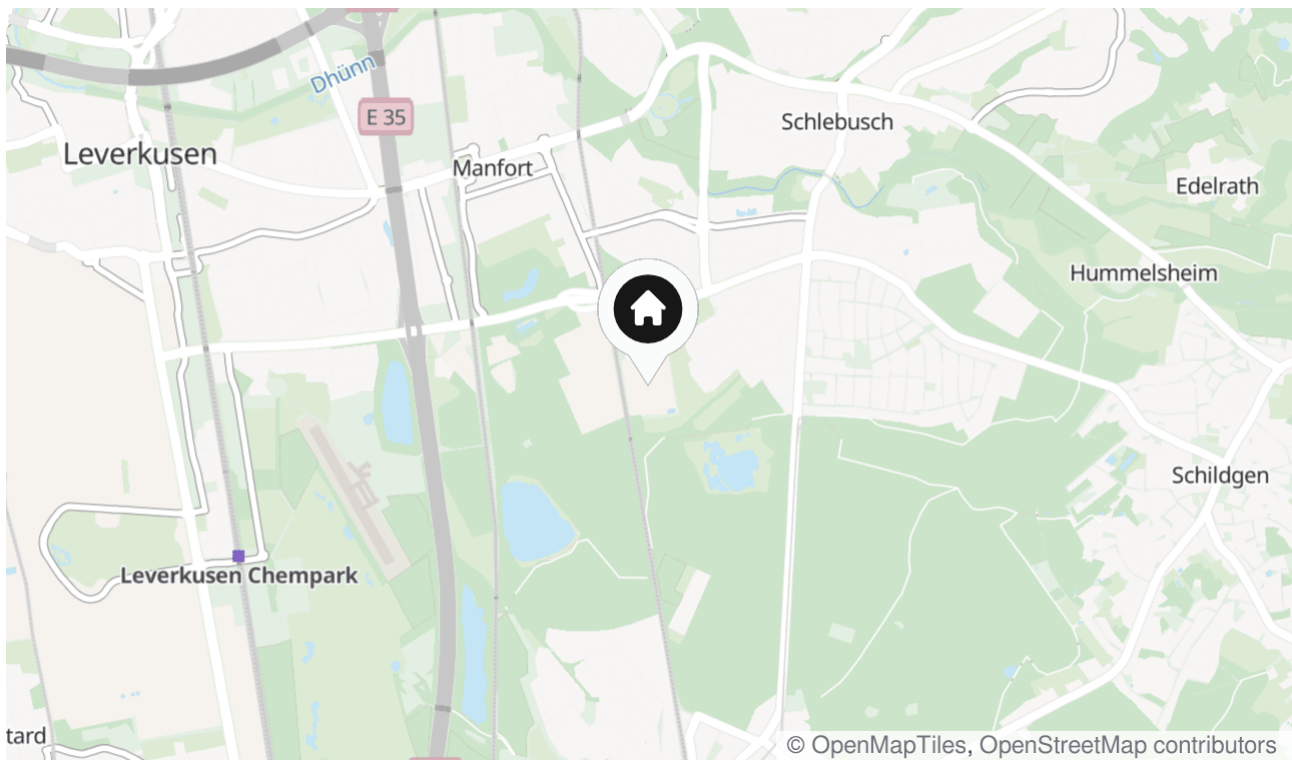
Wesentlicher Energieträger: Erdgas

Lage & Umgebung

51375 Leverkusen - Waldsiedlung

Diese Wohnlage lässt kaum Wünsche offen: Die Liegenschaft liegt in der beliebten Waldsiedlung, an der Stadtgrenze zu Köln. Nur wenige Fußminuten sind es bis zu den Bushaltestellen sowie dem Straßenbahnanschluss Linie Nr. 4. Bereits vor der Haustür beginnt in dem nahegelegenen Naturschutzgebiet ein gutes Wanderwegenetz. Die Waldsiedlung sowie der angrenzende Stadtteil Schlebusch gehören zu den beliebtesten Wohnadressen. Das ist leicht nachvollziehbar, bieten doch diese Ortsteile mit der hervorragenden Infrastruktur eine besonders hohe Lebensqualität.

Weitere Informationen zur Nahversorgung finden Sie in unserem gebundenen Exposé.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergieverbrauch

133 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

Gas

Wesentlicher Energieträger

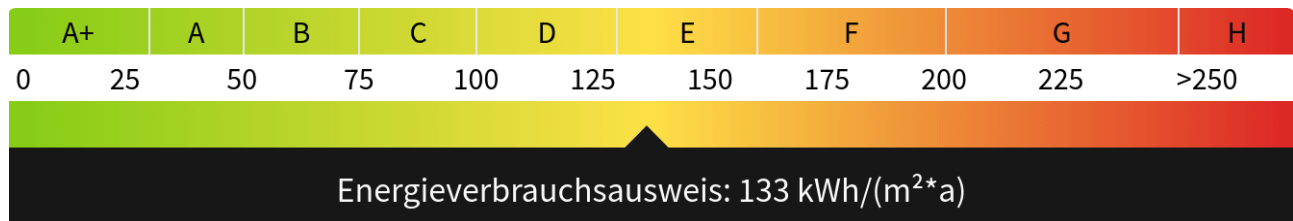
Gas

Baujahr (Energieausweis)

1964

Gültig bis

12.08.2028





Wohn-/Geschäftshaus Ansicht 1



Wohn-/Geschäftshaus Ansicht 2



Zweifamilienhaus



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

