DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 66377-9382

51375 LEVERKUSEN

Vermietetes 3-Familienhaus + angebauter Bungalow in attraktiver Kombination

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 320 m²	ca. 674 m²	15	670.000 €



Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**670.000 €**
Mieteinnahmen (Soll)	**37.800 €**
Mieteinnahmen (Ist)	**37.800 €**
Wohnfläche	**ca. 320 m²**
Zimmer	**15**
Grundstücksfläche	**ca. 674 m²**
vermietbare Fläche	**ca. 320 m²**
Verfügbar ab	**teilvermietet**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1952**
Zustand	**Modernisiert**
Etagen	**3**
Wohneinheiten	**4**

Käuferprovision	**2.975 %**
Außenstellplatz · Anzahl	**5**
Garage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**14.11.2034**
Ausstellungsdatum	**15.11.2024**
Endenergiebedarf	**140 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**E**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Mario Färber
Tel. 0214-8553319
anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Bungalow Zimmer 2

Objektbeschreibung

SOLIDE KAPITALANLAGE MIT VIELEN MÖGLICHKEITEN:
In begehrter Wohnlage von Leverkusen-Schlebusch präsentiert sich diese Immobilie als attraktive Kombination aus einem vermietetem Dreifamilienhaus und einem zusätzlichen, barrierearmen Bungalow mit bereits genehmigter Wohnnutzung. Die Verbindung aus gesicherten Mieteinnahmen und gepflegter Bausubstanz macht dieses Ensemble zu einer seltenen Gelegenheit für Kapitalanleger und Investoren.

Auf einem 674 m² großen Grundstück befinden sich ein freistehendes Mehrfamilienhaus sowie ein direkt angebauter Bungalow. Insgesamt stehen rund 320 m² vermietbare Wohnfläche sowie weitere ca. 132 m² Nutzfläche zur Verfügung. Die Nutzflächen verteilen sich insbesondere auf Kellerräume, Treppenhaus, Garage und den wohnlich ausgebauten Spitzboden.

DURCHDACHTE AUFTEILUNG MIT VIER WOHNEINHEITEN:
Das freistehende Mehrfamilienhaus wurde ursprünglich im Jahr 1952 in massiver Bauweise errichtet und umfasst drei vermietete Wohneinheiten:
* EG-Wohnung mit ca. 81 m² Wohnfläche, vier Zimmern und Terrasse mit Gartennutzung
* OG-Wohnung mit ca. 79 m² Wohnfläche, vier Zimmern und Balkon
* DG-Wohnung mit ca. 72 m² Wohnfläche, drei Zimmern zzgl. wohnlich ausgebautem Spitzboden als Maisonette-Erweiterung

Ergänzt wird das Angebot durch einen separaten Bungalow mit ca. 88 m² Wohnfläche. Für diesen liegt bereits eine Baugenehmigung aus Februar 2025 zur Nutzungsänderung in Wohnraum vor. Zur endgültigen wohnlichen Nutzung sind lediglich noch einzelne Anpassungen, insbesondere der Einbau eines Badezimmers, erforderlich. Ein besonderes Highlight stellt die Möglichkeit des ebenerdigen Wohnens dar - ein Angebot, das in Schlebusch nur selten verfügbar ist. Die großzügige Terrasse mit direktem Gartenzugang sowie der ausschließlich dem Bungalow zugeordnete rückwärtige Gartenbereich schaffen eine attraktive Wohnatmosphäre mit hoher Nachfrageperspektive.

Mario Färber
Tel. 0214-8553319
anfragenfaerber@mueller-ivd.de

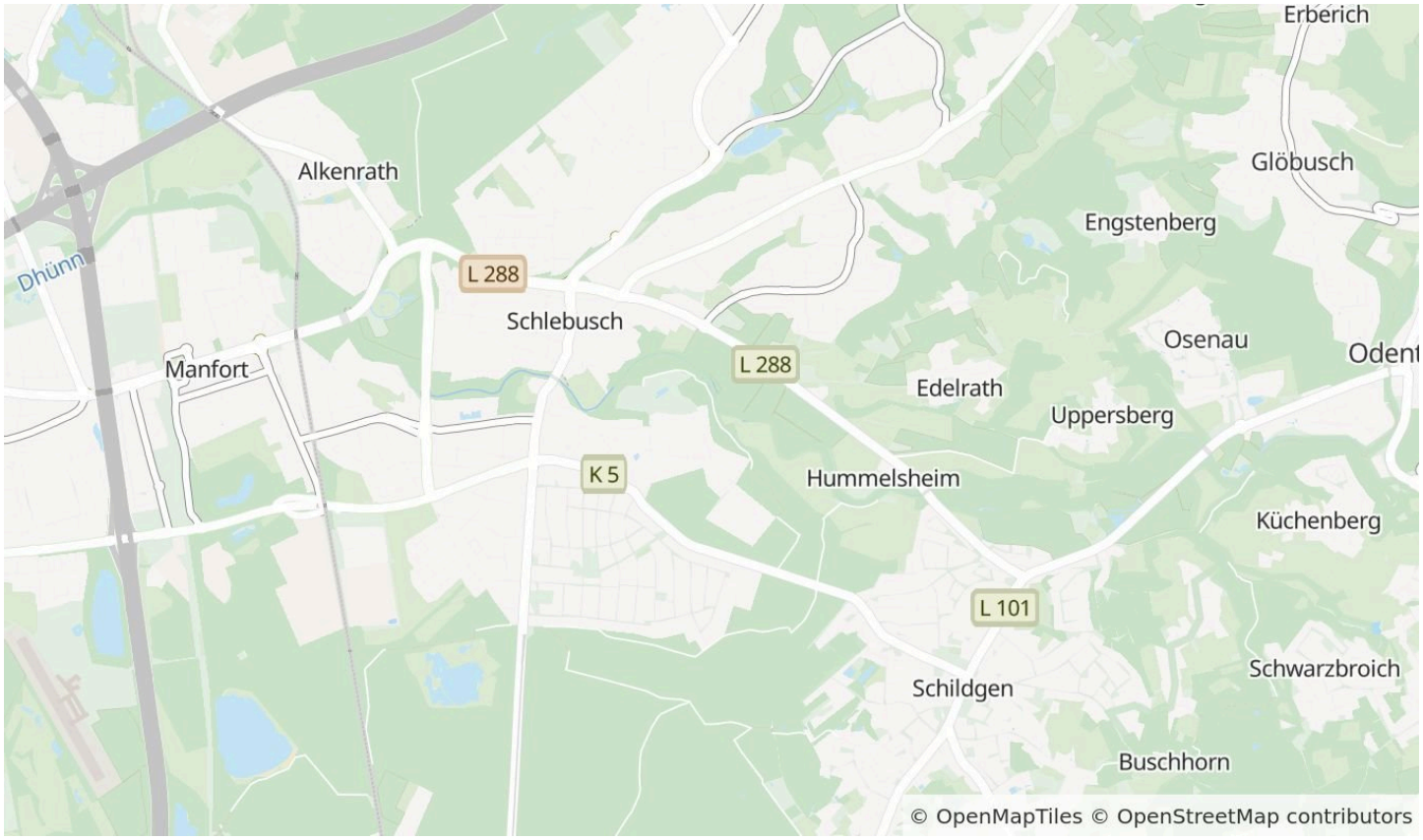
MIETSITUATION UND ERTRAG:
Die drei Wohnungen im Haupthaus sind vollständig vermietet (EG seit 2017, OG seit 2011 und DG seit 2021). Den Mietern der EG-, OG- und DG-Wohnung ist jeweils ein PKW-Außenstellplatz zugeordnet. Die verbleibenden 2 PKW-Außenstellplätze sowie die Garage stehen dem Bungalow bzw. für Gäste zur Verfügung.

Die derzeitige jährliche Nettokaltmiete (Ist) beläuft sich auf 24.600,- EUR. Die mögliche Vermietung des Bungalows, der Garage und 2 Stellplätze ist hierbei noch nicht berücksichtigt (Kaltmiete ca. 1.100,- EUR marktgerecht). Die künftige mögliche jährliche Nettokaltmiete (Soll) würde dann bei etwa 37.800,- EUR liegen. Nach Abschluss der restlichen Umbaumaßnahmen am Bungalow eröffnet sich somit zusätzliches Mietsteigerungs- und Wertschöpfungspotenzial.

Eine detaillierte Mietaufstellung stellen wir bei weiterem Interesse gerne zur Verfügung.

Fazit
Dieses gepflegte Immobilienensemble verbindet eine solide Ertragssituation mit attraktiven Zukunftsperspektiven. Die Kombination aus drei vermieteten Wohnungen, einem zusätzlichen Bungalow mit genehmigter Wohnnutzung sowie der gefragten Lage in Leverkusen-Schlebusch schafft eine seltene Investitionsmöglichkeit. Ob als langfristige Kapitalanlage mit weiterem Mietpotenzial oder als Eigennutzungsoption (Bungalow) - hier erwerben Sie eine Immobilie mit Substanz, Entwicklungsmöglichkeiten und nachhaltiger Vermietbarkeit.

Mario Färber
Tel. 0214-8553319
anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten Wohnlage von Schlebusch, einem Stadtteil, der seit Jahren von einer konstant hohen Wohnraumnachfrage profitiert. Das gewachsene Wohnumfeld mit überwiegend Einfamilienhäusern sowie gepflegten kleineren Mehrfamilienhäusern spricht eine breite Mieterschaft an und bietet damit hervorragende Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Schlebusch zählt zu den beliebtesten Wohnstandorten Leverkusens und überzeugt durch die gelungene Verbindung aus urbaner Infrastruktur und hoher Wohnqualität. Das nahegelegene Zentrum mit seiner attraktiven Fußgängerzone, zahlreichen Einzelhandelsgeschäften, Supermärkten, Dienstleistungsbetrieben und gastronomischen Angeboten gewährleistet eine komfortable Nahversorgung auf kurzen Wegen. Darüber hinaus sorgen zahlreiche Arztpraxen sowie das renommierte Klinikum Leverkusen für eine ausgezeichnete medizinische Versorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Leverkusener Zentren sowie der umliegenden Städte. Familien schätzen zudem das umfassende Bildungsangebot mit mehreren Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen, darunter das bekannte Freiherr-vom-Stein-Gymnasium.

Für Kapitalanleger besonders attraktiv sind die stabile Nachfrage nach Wohnraum, die hervorragende Infrastruktur sowie die hohe Standortqualität des Stadtteils. Diese Faktoren bilden eine solide Grundlage für langfristig gesicherte Mieterträge und eine nachhaltige Wertentwicklung der Immobilie.

Weitere Informationen zur Nahversorgung finden Sie in unserem Exposé.

Mario Färber
Tel. 0214-8553319
anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Bungalow Zimmer 3



Bungalow Zimmer 4

Mario Färber

Tel. 0214-8553319

anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Beispiel Wohnen (vermietet)

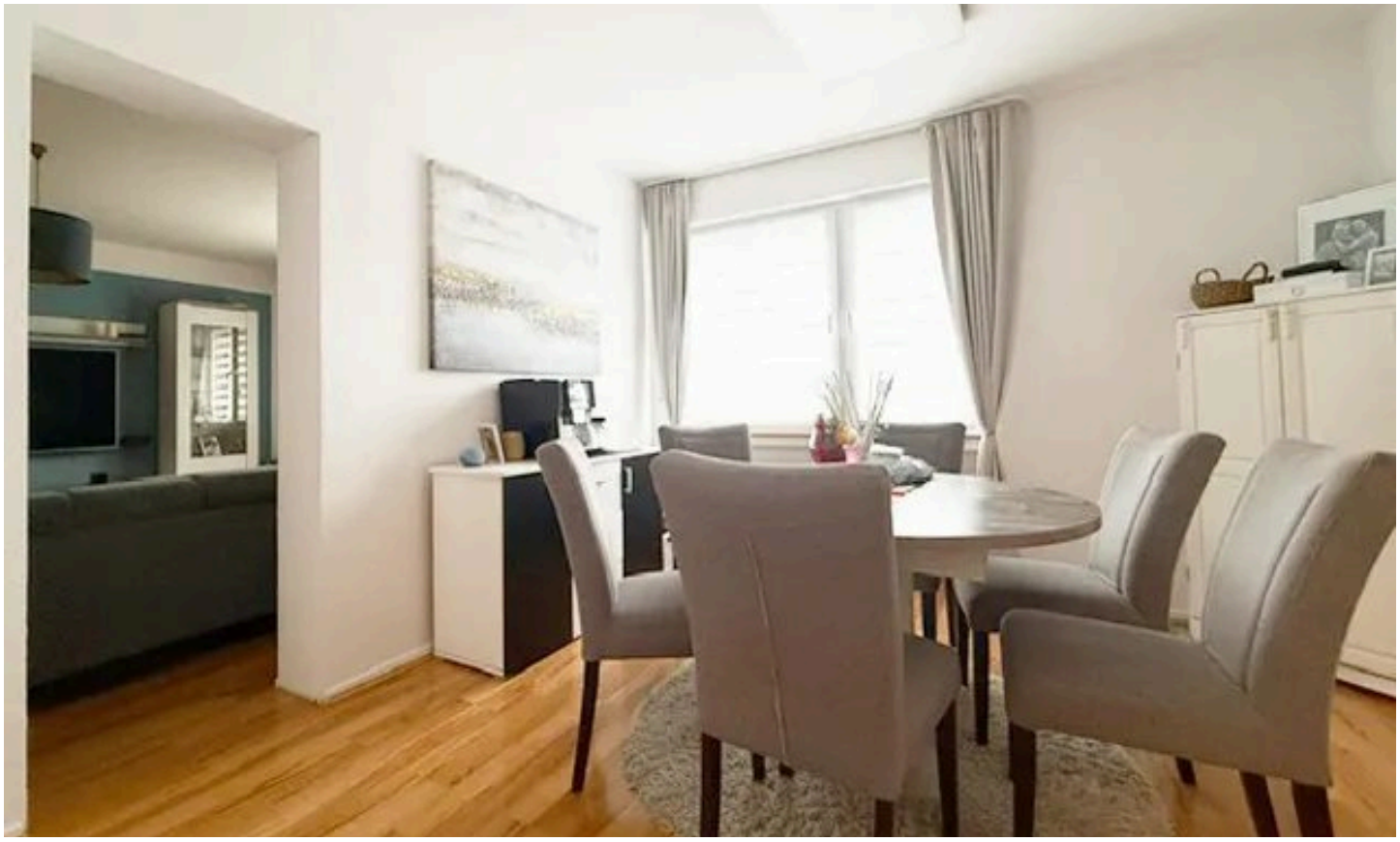


Beispiel Küche (vermietet)

Mario Färber

Tel. 0214-8553319

anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Beispiel Esszimmer (vermietet)



Beispiel Bad (vermietet)

Mario Färber

Tel. 0214-8553319

anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Garten an vermieteter Wohnung

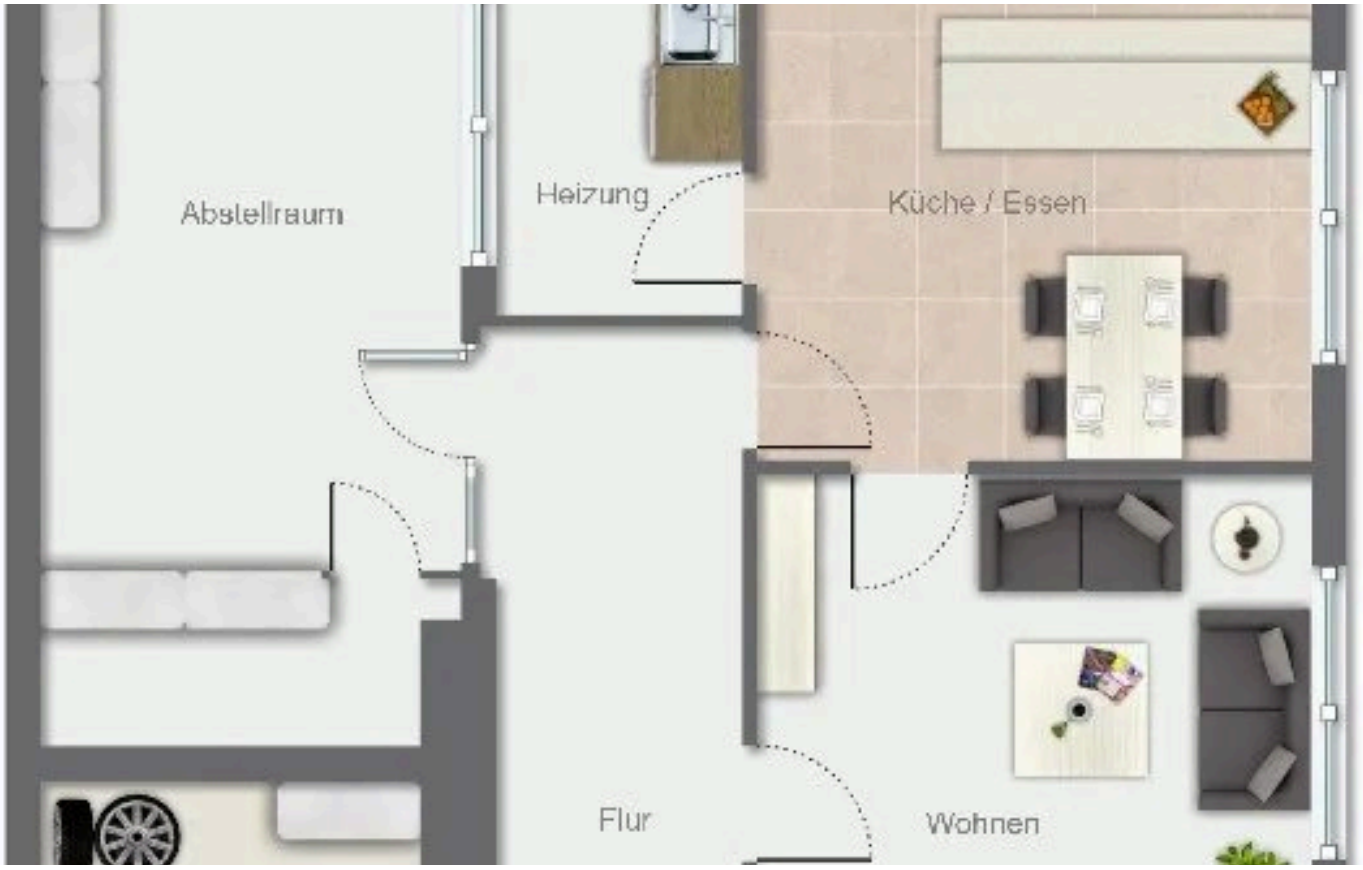


Hausansicht

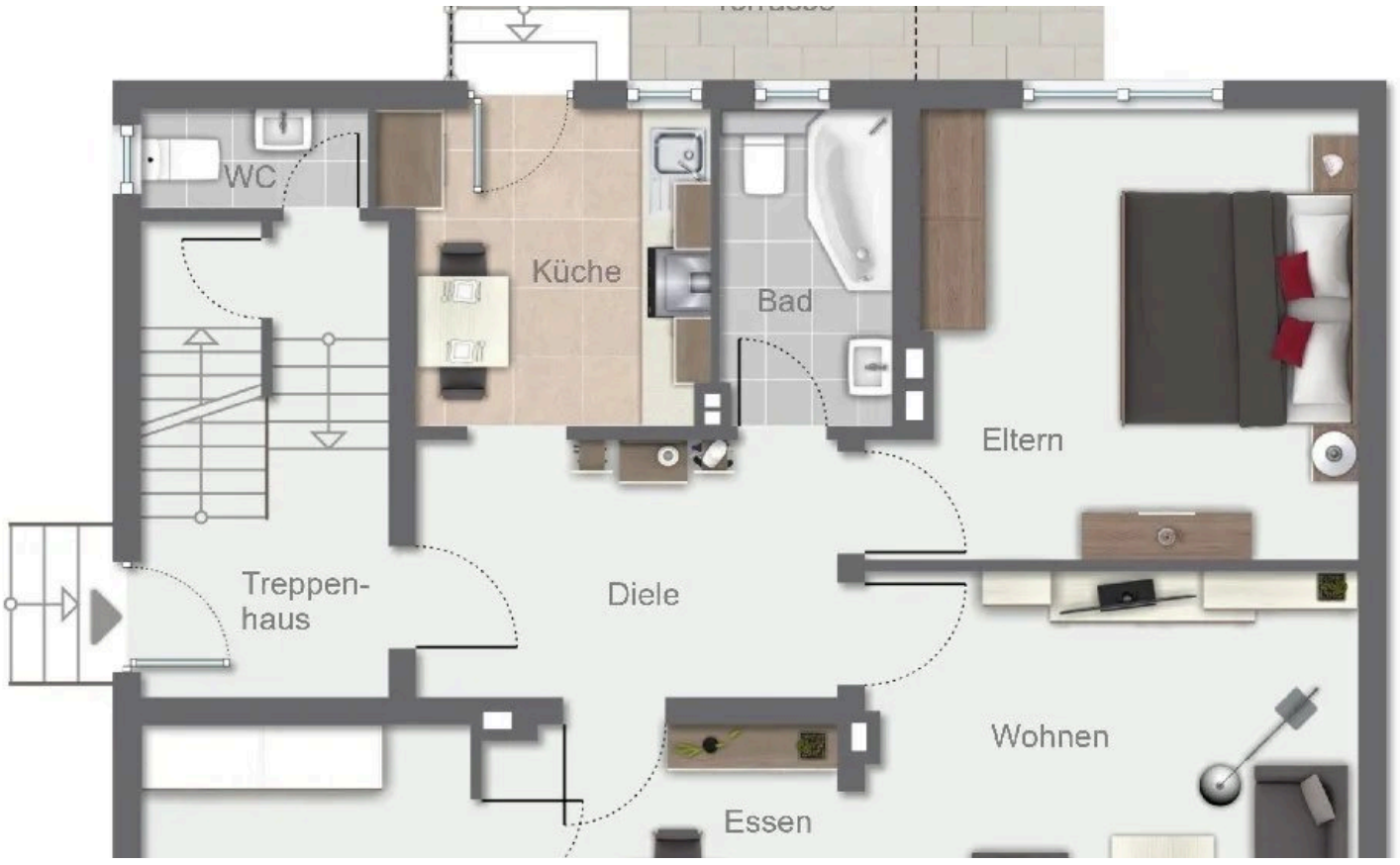
Mario Färber

Tel. 0214-8553319

anfragenfaerber@mueller-ivd.de

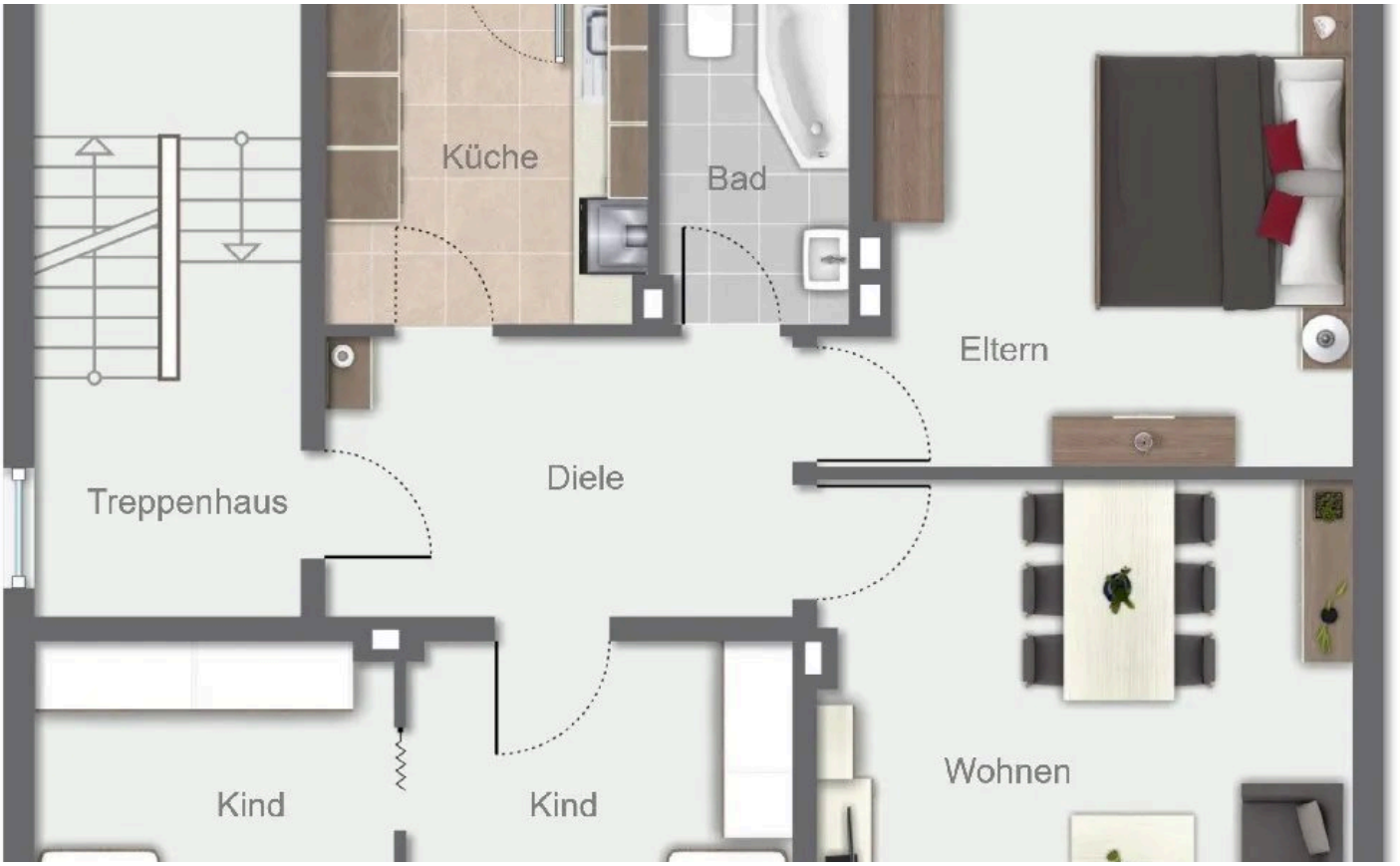


Bungalow EG (unbewohnt)



Wohnung EG (vermietet)

Mario Färber
Tel. 0214-8553319
anfragenfaerber@mueller-ivd.de

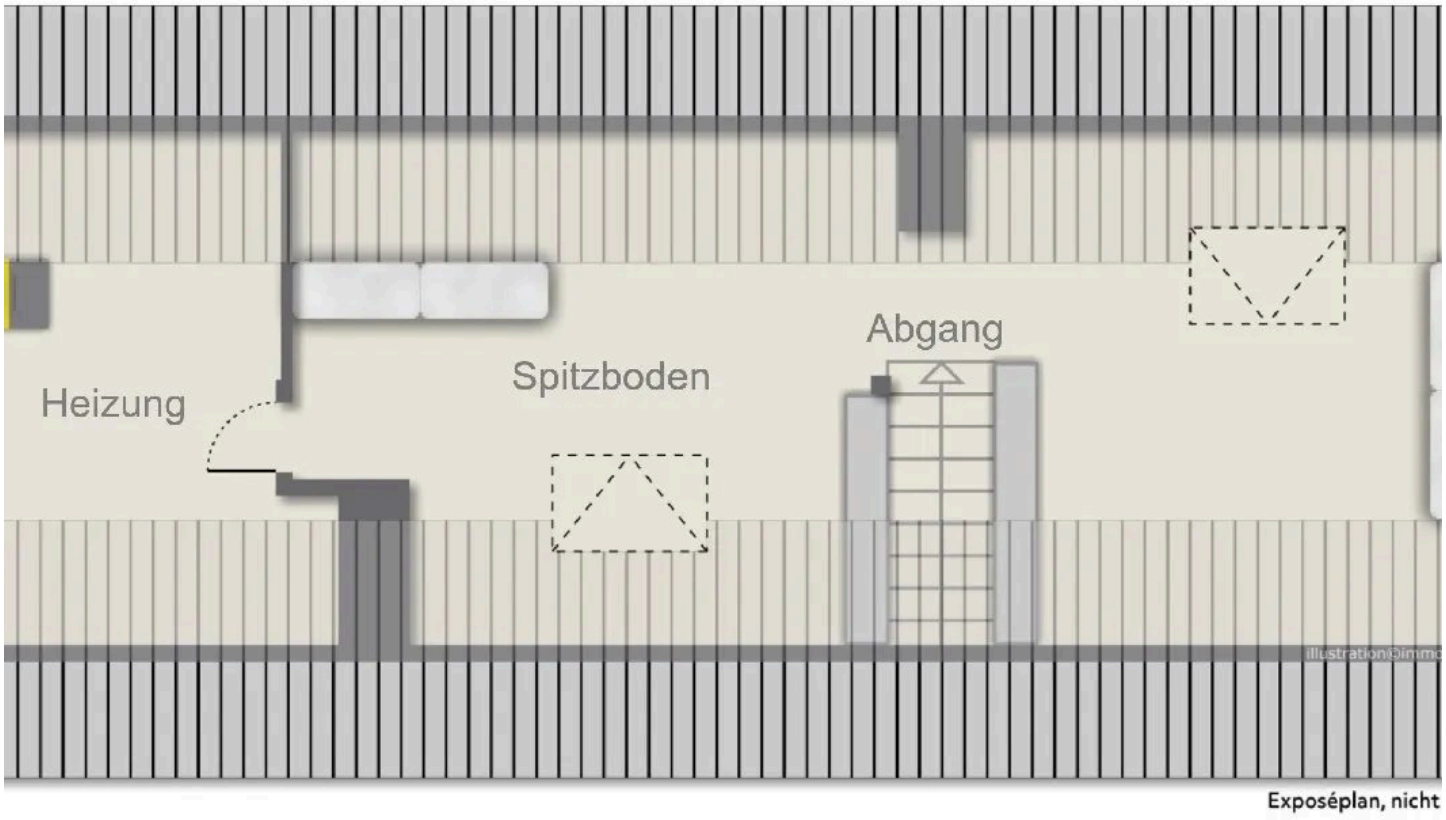


Wohnung OG (vermietet)

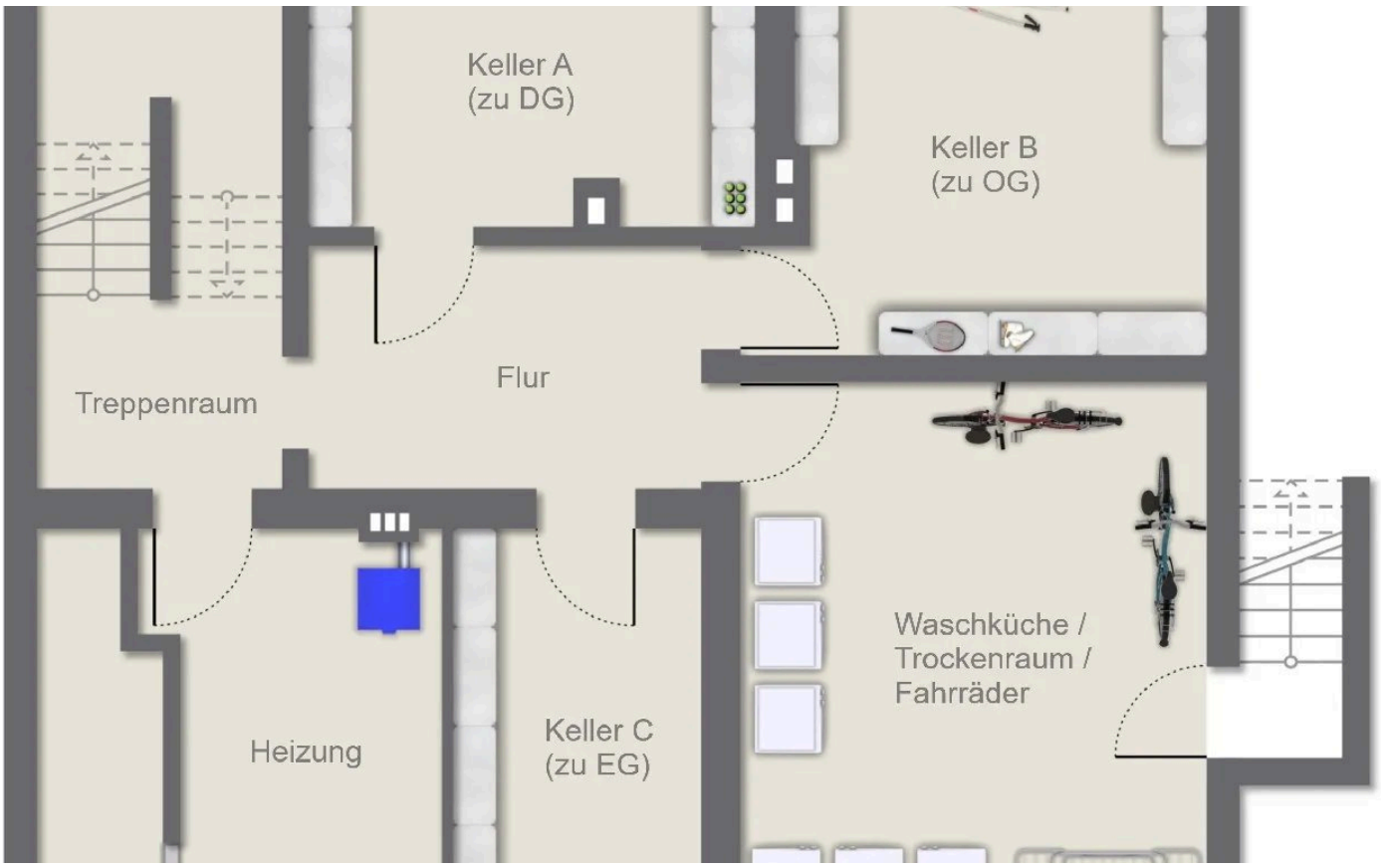


Wohnung DG (vermietet)

Mario Färber
Tel. 0214-8553319
anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Spitzboden zu DG (vermietet)



Kellergeschoss

Mario Färber
Tel. 0214-8553319
anfragenfaerber@mueller-ivd.de

Ausstattung

— GEPFLEGTE AUSSTATTUNG UND LAUFENDE MODERNISIERUNGEN:

— Die Gebäude befinden sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen sorgen für eine zeitgemäße Ausstattung und reduzieren zukünftigen Investitionsbedarf.

— Beim Bungalow wurden sämtliche Fenster in den Jahren 2023/2024 erneuert und mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Zudem wurde ein elektrisches Garagentor eingebaut und die großzügige Terrasse neu angelegt. Allein hierfür wurden rd. 12.000,- EUR investiert. Die Beheizung erfolgt über eine Buderus-Heiztherme aus dem Jahr 2015.

— Die EG-Wohnung wurde unter anderem durch die Modernisierung des Badezimmers sowie den Austausch der Terrassentür im Jahr 2023 aufgewertet.

— Die OG-Wohnung verfügt über eine gepflegte Ausstattung mit Fliesen- und Holzböden; die Balkontür wurde 2018 erneuert.

— Die DG-Wohnung wurde im Jahr 2021 umfassend modernisiert. Die Investitionen beliefen sich auf rd. 25.500,- EUR. Modernisiert wurden unter anderem Bodenbeläge und die Duschkabine. Zusätzlich wurde eine Klimaanlage auf beiden Ebenen installiert. Der Spitzboden ist über eine feste Treppe erreichbar und erweitert die Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten dieser Einheit erheblich.

— Die EG- und OG-Wohnungen im Haupthaus werden über eine Buderus-Gaszentralheizung aus dem Jahr 2005 im Keller beheizt. Die DG-Wohnung wird über eine Buderus-Gasetagenheizung beheizt, der Mieter rechnet hier mit dem Versorger direkt ab. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt im Haus gemischt über die Heizung bzw. teilweise über Durchlauferhitzer.

— Überwiegend sind im gesamten Ensemble doppelt verglaste Kunststofffenster verbaut. Die Bodenbeläge bestehen je nach Wohnung überwiegend aus Laminat und Fliesen. Das Haupthaus verfügt über ein Satteldach und ist vollständig unterkellert. Der nicht unterkellerte Bungalow wurde mit einem Flachdach errichtet. Ergänzt wird das Angebot durch Gauben, Gartenhaus, Außenkellertreppe sowie mehrere markierte PKW-Stellplätze.

Sonstiges

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

ENERGIEAUSWEIS:
Bedarfsausweis gültig von: 15.11.2024

Endenergiebedarf Wärme: 140 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse: E
Baujahr Gebäude: 1952
Baujahr Heizungen: 2005 / 2015

Mario Färber
Tel. 0214-8553319
anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Ihr Ansprechpartner

Mario Färber

Helmut Müller Immobilien GmbH und Co KG

Telefon: 0214-8553319

E-Mail: anfragenfaerber@mueller-ivd.de

Diese Immobilie online