



Haus

Investitionsobjekt: vermietetes 3-Familienhaus mit 2 Garagen, zentrumsnah in Leichlingen

**Objekt-Nr.:
128582-5610**

Haus zum Kauf

in 42799 Leichlingen





Details

Preise	Kaufpreis	469.000 €
	Mieteinnahmen (Ist)	21.960 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	vermietet
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 232 m²
	Zimmer	8
	Nutzfläche	ca. 86 m²
	Grundstücksfläche	ca. 400 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1952
	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Wohneinheiten	3

Stellplätze

Garage	Anzahl
	2

Beschreibung

Das angebotene 3-Familienhaus befindet sich auf einem 421 m² großen Grundstück und bietet eine hervorragende Gelegenheit für Investoren und Vermieter. Das Haus 1952 erbaut, und im Jahre 1958 im rückwärtigen Teil im



Erd.- und Obergeschoss um ein Zimmer erweitert. Die Dachgeschosswohnung hat in diesem Bereich eine Dachterrasse erhalten. Die Immobilie umfasst drei separate Wohnungen, die sich mit je einer Einheit pro Etage verteilen. Hinzu kommen eine Vollunterkellerung sowie zwei Garagen, die sich links und rechts neben dem Gebäude befinden. Der Hauseingang ist linksseitig am Gebäude gelegen und über wenige Stufen erreichbar. Das Treppenhaus verbindet alle Etagen miteinander. Dank der Vollunterkellerung bietet das Untergeschoss nicht nur klassische Abstellräume, sondern auch einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum. Ein zusätzlicher Ausgang aus dem Kellergeschoss führt direkt in den kleinen rückwärtigen Garten mit Rasenflächen, Sträuchern und Büschen. Dieser Außenbereich steht den Mietern zur Nutzung zur Verfügung. Die Wohnungsaufteilung ergibt sich wie folgt:

Erdgeschosswohnung: Wohnzimmer, kleine separate Küche, Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer, modernisiertes Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken! Mietstatus: Vermietet seit dem 01.01.2022

Obergeschosswohnung: Identische Aufteilung wie im Erdgeschoss, jedoch mit überdachtem Balkon (Westausrichtung) und Bad mit Dusche! Mietstatus:

Vermietet seit dem 01.10.2011 Dachgeschosswohnung: kompakte Raumaufteilung, Wohn und Schlafzimmer, Bad, Küche sowie großzügige Dachterrasse. Mietstatus: Vermietet seit dem 01.02.2006 Mietverhältnisse und Rendite: Alle drei Mietverhältnisse sind ungekündigt. Die jährliche Kaltmiete für die Wohnungen und Garagen beträgt derzeit insgesamt 21.960 EUR. Zustand der Immobilie: Das Haus befindet sich in einem teilweise renovierungsbedürftigen Zustand. Zukünftige Modernisierungsmaßnahmen sollten in die Planungen einbezogen werden, um den langfristigen Werterhalt der Immobilie sicherzustellen. Besichtigung: Gerne arrangieren wir jedoch eine individuelle Besichtigung, um Ihnen die Räumlichkeiten vor Ort zu präsentieren. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Ausstattung

Gas-Zentralheizung Buderus Logomax Baujahr 2007 ** Warmwasser-Aufbereitung je Wohnung über Durchlauferhitzer ** Bodenbeläge in den Wohnungen u. a. mit Laminat, Fliesen und Teppich ** Dacheindeckung aus dem Jahr 2002 ** Teildämmung Fassade im Bereich des rückwärtigen Anbaus ** Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung, größtenteils mit Rollläden, Dachfenster



in Holzrahmen ** Modernisierung Bad im Erdgeschoss im Jahr 2024 ** kleiner Gartenbereich ** Vollunterkellerung ** Kelleraußentreppe ** zwei Garagen ** u.v.m.!

Sonstiges

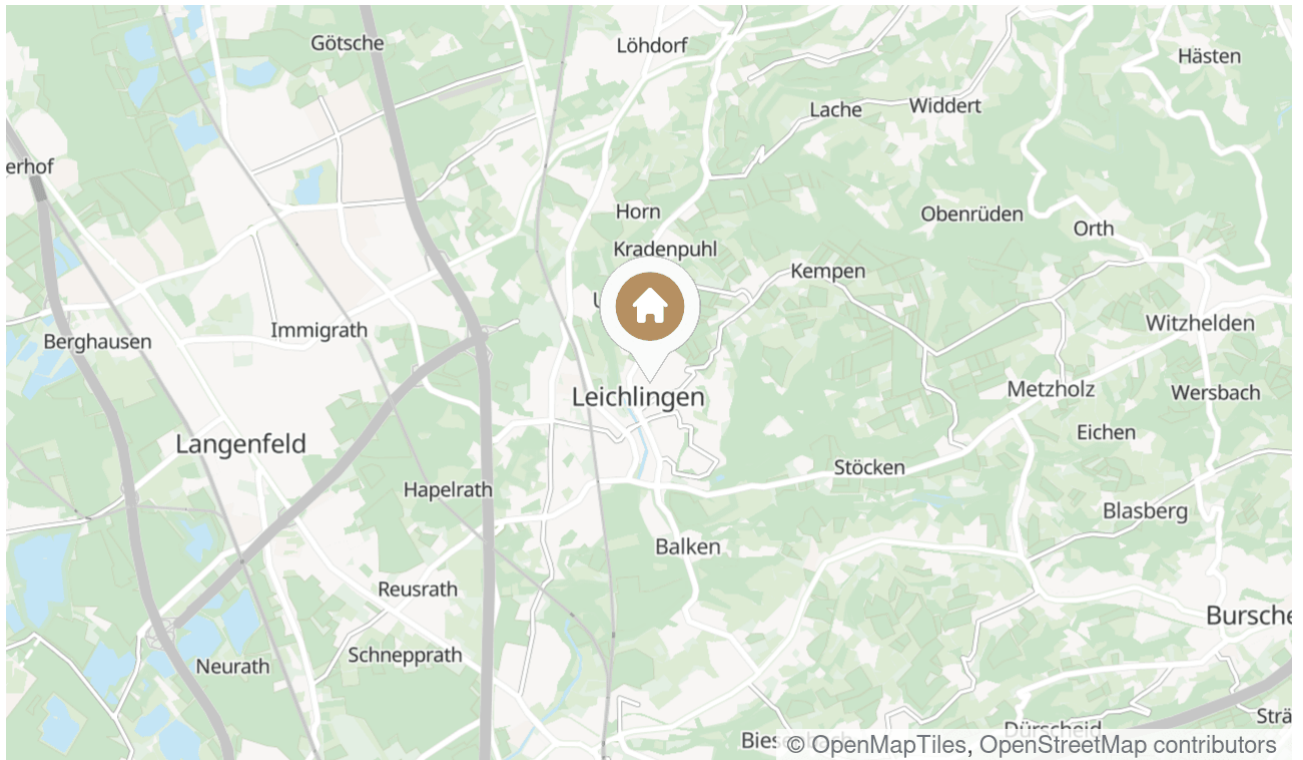
Angaben zum Energieausweis: Energiebedarfsausweis gültig vom 01.12.2024 bis 30.11.2034; Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 242,4 kWh/(m²a); Wesentliche Energieträger für Heizung: Gas; Wesentliche Energieträger für Warmwasser: Strom-Mix; Energieeffizienzklasse: G; Baujahr Gebäude: 1952, Baujahr Wärmeerzeuger: 2007. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Strom, Gas, Wasser und Telefon sind vorhanden. Die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind endgültig hergestellt. Die entsprechenden Behördenunterlagen liegen uns vor. Provision: Im Falle des Kaufvertragsabschlusses beträgt die mit dem Objektnachweis entstehende Provision für den Käufer 3,57 % inklusive MwSt. aus dem notariellen Kaufpreis. Sie ist mit Abschluss des Vertrages verdient, fällig und zahlbar. Mit dem Verkäufer wurde ebenfalls ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen! Hinweis: Alle Angaben beruhen auf Informationen der Verkäuferseite bzw. auf Behördenangaben, für die wir keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Zwischenverwertung sind vorbehalten. Die Weitergabe des Angebotes an Dritte ist nicht gestattet und führt zu Schadenersatzansprüchen in Höhe der zu leistenden Provision. Besichtigung: Außenbesichtigungen bitten wir diskret, und keine unangemeldeten Innenbesichtigungen durchzuführen. Finanzierung: Wir stellen Ihnen gerne den Kontakt zu unabhängigen Finanzierungsexperten bzw. zu ortsansässigen Banken und Sparkassen her. Grundrisse: Bei den in den Grundrissplänen (Prospektzeichnungen) eingezeichneten Möbeln und Ausstattungsgegenständen (z. B. Waschmaschine, Trockner, Sanitärausstattung, o. Ä.) handelt es sich um Einrichtungs- und Gestaltungsvorschläge, die nicht mit den vor Ort vorhandenen Gegebenheiten übereinstimmen müssen. Sie sind kein Bestandteil des Angebotes, und somit ohne konkreten Hinweis nicht im Kaufpreis enthalten. Sie dienen lediglich der Darstellung der Lage und ungefähren Größe der Räumlichkeiten. Für eventuell eingetragene Maße übernehmen wir keine Gewähr.



Lage & Umgebung

42799 Leichlingen

Diese Immobilie befindet sich in zentrumsnaher Lage der charmanten Blütenstadt Leichlingen, eingebettet in ein Wohnumfeld, welches durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt wird. Die hervorragende Infrastruktur in Leichlingen lässt kaum Wünsche offen. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und erweiterten Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe! Die Gesundheitsversorgung wird durch Ärzte verschieden Fachrichtungen sowie Apotheken in naher Umgebung gewährleistet. Von Kindergärten über Grund- und weiterführende Schulen bietet Leichlingen ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen. Ein Schwimmbad, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sowie Naherholungsgebiete laden zu sportlichen und entspannenden Aktivitäten ein. Die Immobilie ist hervorragend angebunden: Im öffentlichen Nahverkehr stehen gute Verbindungen zu den umliegenden Städten und Gemeinden, sowie ins Bergische Land zur Verfügung. Über das nahegelegene Autobahnkreuz Leverkusen (A1 und A3) oder die Auffahrt Burscheid (A1) sind die Großstädte Köln und Düsseldorf schnell erreichbar. Diese Immobilie kombiniert eine attraktive Wohnlage mit einer sehr guten Balance aus städtischem Komfort und Naturnähe.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

30.11.2034

Endenergiebedarf

242,4 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

G

Baujahr

1952

Wesentlicher Energieträger

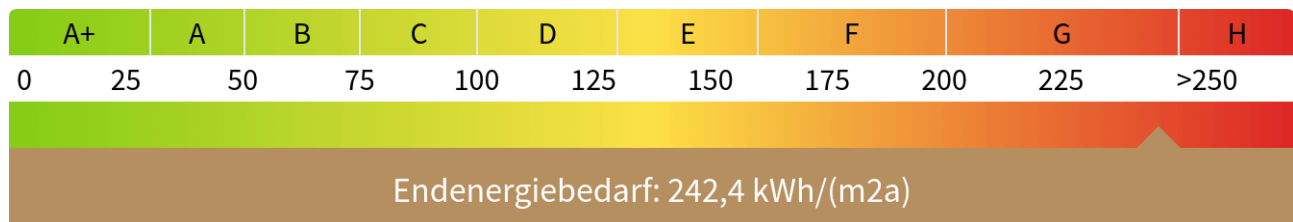
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Frontansicht



Ansicht



Treppenhaus



Küche OG



Bad OG



Esszimmer OG



Wohnzimmer OG



Schlafzimmer OG



Arbeiten OG



Frontansicht



rückseitiger, kleiner Garten



Flur DG



Bad DG



Wohnen DG



Schlafen DG



Küche DG



Dachterasse



Bad EG



Waschküche Keller

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

