



Haus

**Bezugsfreies Wohn- und
Geschäftshaus in zentraler Lage
von Opladen!**

**Objekt-Nr.:
20050-1083-25**

Haus zum Kauf

in 51379 Leverkusen





Details

Preise	Kaufpreis	569.000 €
Informationen	verfügbar ab	Komplett bezugsfrei
Flächen	Wohnfläche	ca. 266 m²
	Zimmer	12
	Nutzfläche	ca. 82 m²
	Grundstücksfläche	ca. 208 m²
	vermietbare Fläche	ca. 348 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1907
	Zustand	teil/vollrenovierungsbe dürftig
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Wohneinheiten	3
Ausstattung	Kabel/Sat-TV	✓
	Wintergarten	✓

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein renovierungsbedürftiges Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Leverkusen, das vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das ca. 1907 erbaute Gebäude besticht durch seinen zeitlosen Charme und ist vollständig unterkellert. Das Erdgeschoss beherbergt zwei Ladenlokale mit ca. 43 m² sowie ca. 39 m² Fläche, ideal für Einzelhandel oder Dienstleistungen. Die Gewerbeeinheiten sind mit Nachtspeicheröfen ausgestattet und bieten ideale Bedingungen für diverse Geschäftsmodelle. In den oberen Stockwerken befinden sich großzügig geschnittene 4-Zimmerwohnungen, die sich über das 1. bis zum 3. Obergeschoss erstrecken. Jede Wohnung ist mit einem Tageslichtbad ausgestattet, was für zusätzlichen Komfort sorgt. Highlight sind



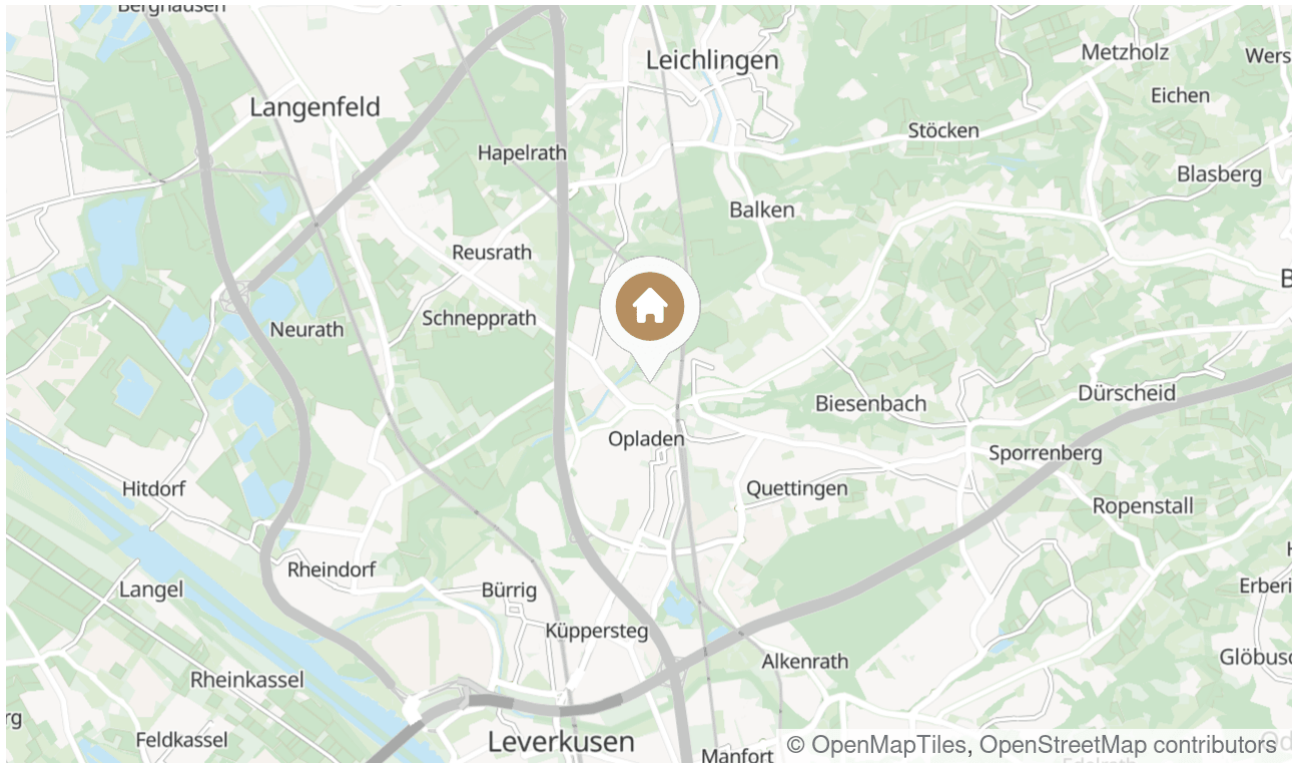
die Wintergärten im 1. und 2. Obergeschoss, die ein besonderes Wohnerlebnis bieten. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt zeitgemäß über Gasetagenheizungen, welche wirtschaftliches Heizen ermöglichen. Das Objekt ist komplett bezugsfrei und bietet somit sowohl Investoren als auch Eigennutzern vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung und Nutzung. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses historische und erstklassig gelegene Zins- und Renditeobjekt zu erwerben.



Lage & Umgebung

51379 Leverkusen

Das angebotene Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer begehrten Lage von Leverkusen, einer dynamischen Stadt in Nordrhein-Westfalen. Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum, das in nur wenigen Gehminuten erreichbar ist. Diese zentrale Position bietet Bewohnern und Gewerbetreibenden eine hervorragende Infrastruktur und eine erstklassige Erreichbarkeit. Leverkusen zeichnet sich durch seine hervorragende Verkehrsanbindung aus, mit einer Entfernung von nur 2 km zur nächsten Autobahn, die eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten und Regionen gewährleistet. Darüber hinaus ist der öffentliche Nahverkehr gut ausgebaut und bietet regelmäßige Verbindungen in alle Teile der Stadt. Familien profitieren von der Nähe zu Bildungseinrichtungen: Kindergarten und Grundschule liegen jeweils nur 300 Meter von der Immobilie entfernt. Weiterführende Schulen wie Realschule und Gymnasium sind ebenfalls bequem erreichbar, mit Entfernungen von 2 km bzw. 1 km, wodurch eine umfassende Bildung für alle Altersgruppen gewährleistet ist. Die Umgebung der Immobilie ist lebendig und verfügt über zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Freizeitmöglichkeiten, die sowohl Bewohnern als auch Gewerbetreibenden vielfältige Optionen bieten. Mit ihrer Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Anbindung und einer reichen Infrastruktur ist diese Immobilie eine attraktive Investitionsmöglichkeit in Leverkusen.



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

2035-10-27

Endenergiebedarf

228,3 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

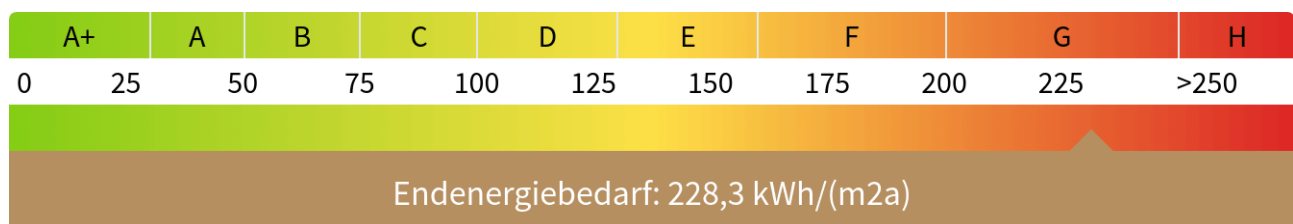
G

Baujahr

1907

Wesentlicher Energieträger

Gas





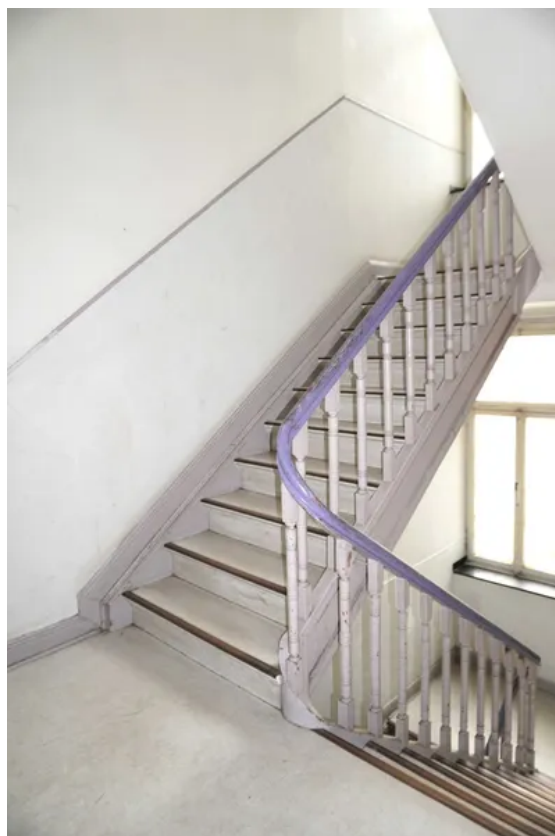
Hausansicht



Rückansicht + Stellplätze



Hauseingang & Ladenlokale



Treppenhaus 1.OG



Gewerbe links



Gewerbe rechts



1. OG Wohnbereich



1. OG Wintergarten



1. OG Bad



2. OG Wintergarten



2. OG Bad



2. OG Küche



3. OG Wohnbereich



3. OG Küche



Keller 3

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

