



## Zentrum Leichlingen - Rentables Wohn- und Geschäftshaus - Renditeobjekt -

📍 42799 Leichlingen

✓ Terrasse, Garten, Garage, Stellplatz, Bad mit Wanne, saniert, Zentralheizung

**980.000 €**

Kaufpreis

**353 m<sup>2</sup>**

Fläche (ca.)

**k.A.**

Zimmer

**610 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfl. (ca.)

### Zusammenfassung

Immobilienart	Renditeobjekt
Kategorie	Mehrfamilienhaus
Kaufpreis	980.000 €
Fläche	ca. 353,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfl.	ca. 610,00 m <sup>2</sup>
Bezug	nach Absprache
Käuferprovision	Die Courtage beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Selbstverständlich berücksichtigen wir bei Kauf im Reduzierungszeitraum des Konjunkturpaktes den verminderten MwSt.-Satz von 16 % und geben diese Ersparnis an Sie weiter.

### Anbieter



Drögenkamp&Rheindorf Immobilien GbR  
Ernst-Klein-Str. 3  
42799 Leichlingen

### Ansprechpartner



Frau Ullrike Rheindorf & Frau Ulrike Drögenkamp

Telefon: 02175 - 6 3 5 1

Fax: 02175 - 73 90 9

## Preise & Kosten

Kaufpreis 980.000 €

## Immobilie

Online-ID: 2vh6d4s  
Referenznummer: 20200710

## Das Renditeobjekt

Mehrfamilienhaus  
Baujahr: 1955/1999  
frei ab nach Absprache

- ✓ Garten, Terrasse
- ✓ Fliesenboden, Holzdielen, Laminat, Parkettboden
- ✓ Holzfenster
- ✓ Bad mit Dusche, Bad mit Fenster, Bad mit Wanne
- ✓ Abstellraum, Wasch-Trockenraum
- ✓ gehoben, gepflegt, saniert
  
- ✓ 4 Stellplätze: Carport, Garage, Stellplatz

## Energie / Versorgung

- ✓ Gas
- ✓ Zentralheizung

Energieausweis (Verbrauchsausweis)



Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr laut Energieausweis	1955
Wesentliche Energieträger	Gas
Endenergieverbrauch	84,70 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	C
Gültigkeit	06.08.2018 bis 05.08.2028

## Objektbeschreibung

Sie suchen ein attraktives Anlageobjekt

und

möchten eine moderne, große Maisonette-Wohnung mit Garten selbst bewohnen und die Mieteinnahmen der weiteren 4 Einheiten Ihre Finanzierung tragen lassen?

Bei dem hier vorgestellten gepflegten Objekt handelt es sich

- um ein vollvermietetes Vorderhaus, Baujahr 1955 ( D r e i f a m i l i e n h a u s ) mit anliegendem, vermieteten kleinen Gewerbeeteil

sowie

- um einen Anbau eines E i n f a m i l i e n h a u s e s aus 1999 als Maisonettenwohnung mit Gewerberäumen, Garage und Stellplätzen. Ein idyllisch angelegter Garten mit Gartenhaus und angrenzender, großer Terrasse, Bachlauf sowie weiteren Abstellbereichen verleiht Ihnen das Gefühl einer Oase, eine seltene Idylle mitten in der Stadt.

## Raumaufteilung

V o r d e r h a u s (Alle Einheiten sind vermietet):

Wohnung im EG: ca. 55 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, Küche, Diele, Fensterbad

Wohnung 1. OG: ca. 55 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, Küche, Diele, Fensterbad

Wohnung 2. OG: ca. 48 m<sup>2</sup>, 2. Zimmer, Küche, Diele, Fensterbad

Gewerbeteil im EG: ca. 38 m<sup>2</sup>

Keller: Abstellbereich für jede Wohnung, Heizkeller, Trockenkeller, Waschkeller

2 Außenstellplätze

A n b a u 1999 (derzeit selbst genutzt):

E r d g e s c h o s s

2 Gewerberäume, ca. 56 m<sup>2</sup>

Garage, Carport

## O b e r g e s c h o s s / D a c h g e s c h o s s

Über eine Stahltreppe gartenseitig erreichbare  
M a i s o n e t t e n w o h n u n g (1. OG),

- ca. 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit
- Flur,
- modernem Gäste WC,
- Wohnraum mit Kaminofen,
- Küche mit hochwertiger Einbauküche,

im Dachgeschoss:

- Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Wanne, WC und zwei Fenstern,
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss,
- Schlafzimmer,
- Kinderzimmer,
- Spitzboden

Die Böden sind gefliest, Dielenboden und Bambusboden.

Bei einem Erwerb des Hauses wird die Maisonettenwohnung nebst den beiden gartenseitigen Gewerberäumen, Garage sowie Carport von den Eigentümern geräumt überlassen.

## Zahlen und Fakten

Im Bauantrag aus 1998/1999 sind zusätzlich 5 weitere Stellplätze bauaufsichtlich geprüft und genehmigt worden.

## S a n i e r u n g s a r b e i t e n seit 1997

Vorderhaus:

Alle Bäder, Elektrik,

alle Wohnungseingangstüren,

Dämmung der Deckenflächen in der Dachgeschosswohnung,

Gasheizung,

Kellerfenster,

Dämmung Bodenflächen Wohnung EG bzw. Kellerdecken,

umfassende Renovierung Gewerbe,

Wasseruhren für jede Wohnung,  
neue Fußböden in Wohnung DG und EG.

Anbau:

Fassadendämmung (Vorderseite aktuell noch nicht gedämmt - in Arbeit),  
Veluxfenster,  
Dämmung Dach,  
Einbau Warmwasserwärmepumpe mit vorbereitetem Solaranschluss

Die jährlichen Soll-Mieteinnahmen belaufen sich auf Euro 37.692,00 zzgl  
Nebenkosten.

Die Mietverhältnisse sind langjährig und unbefristet.

## Lagebeschreibung

L e i c h l i n g e n:

mit fast 30.000 Einwohnern, vielen auch bekannt als die BLÜTENSTADT  
am Fuße des Bergischen Landes, ist ein bevorzugter Wohnort im  
Einzugsbereich von Köln, Düsseldorf und Wuppertal.

Neben einer hervorragenden Infrastruktur verfügt Leichlingen über eine  
schnelle Anbindung an das Autobahnnetz Richtung Frankfurt oder ins  
Ruhrgebiet.

Siehe dazu auch [www.leichlingen.de](http://www.leichlingen.de)

Das Objekt liegt im Zentrum von Leichlingen.

Fußläufig erreichen Sie alle Geschäfte, Lebensmitteldiscounter, Banken,  
Schulen, Kindergärten, Ärzte etc.

Die Wupper durchzieht die Blütenstadt Leichlingen, die umgeben wird von  
Solingen, Langenfeld, Opladen, Leverkusen und Burscheid

Alle Bilder



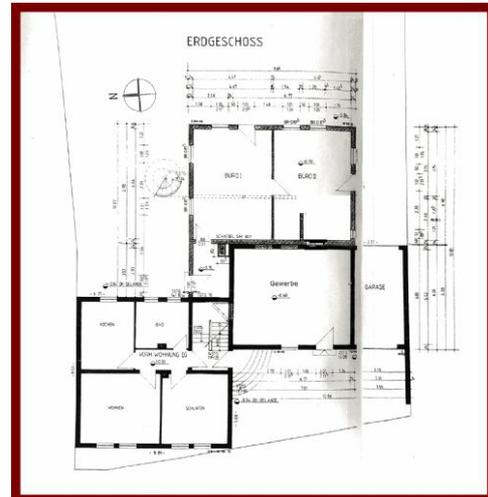
Attraktives Renditeobjekt!



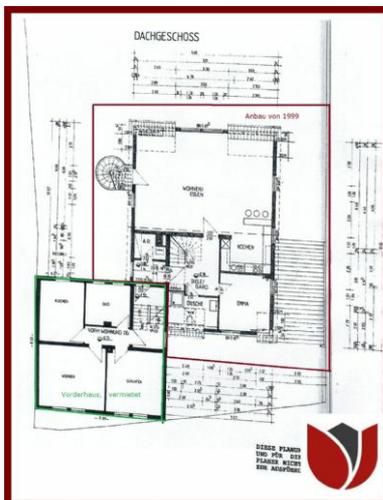
Rückwärtige Ansicht Anbau



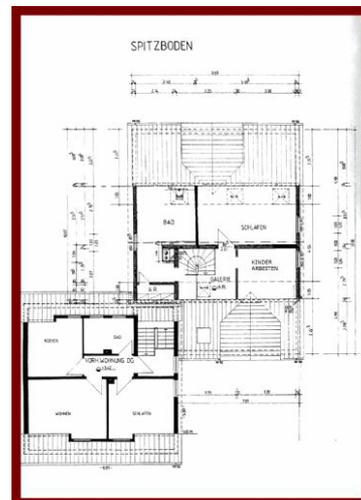
Blick in den eigenen Garten



Grundriss EG, Vorderhaus (vermietet) und Anbau



Grundriss 1. OG, Vorderhaus (vermietet) und Anbau



Grundriss DG, Vorderhaus (vermietet) und Anbau



Wohnbereich im Anbau mit Echtholz-Dielenböden



Kaminofen im Wohnzimmer



Platz für die ganze Familie



Geräumige Küche im Anbau



Essbereich im Anbau



Wannen-Dusch-Bad, 2010 saniert



Moderne, großzügige Dusche



WC Anbau



Abstellfläche mit elektrischen Rollläden



Seerosen-Teich



Eine grüne Oase mitten im Zentrum der Stadt



Künstlicher Bachlauf im eigenen Garten



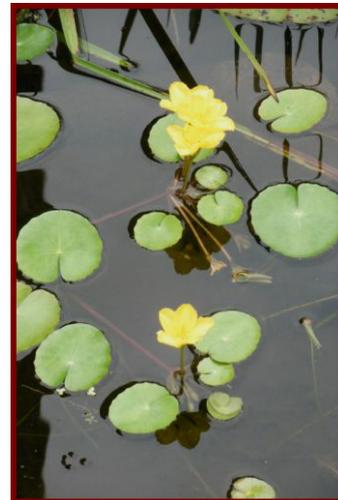
Garten mit Gartenteich und geräumige Gartenhütte



Außenkamin



Bild 11



11



Wohnung Vorderhaus - vermietet -



Wohnung Vorderhaus - vermietet -





Wohnung Vorderhaus - vermietet -



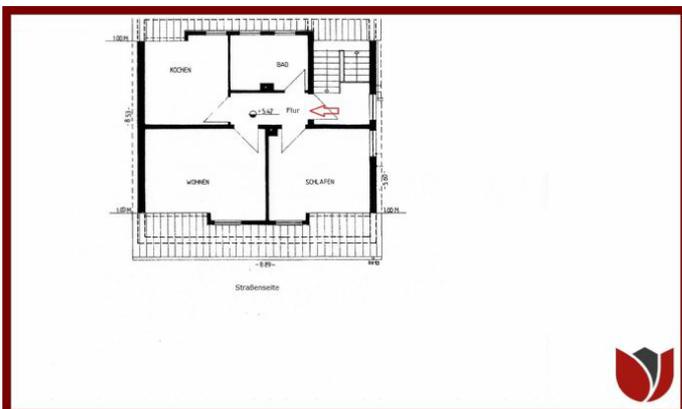
Wohnung Vorderhaus - vermietet -



Wohnung Vorderhaus - vermietet -



Wohnung Vorderhaus - vermietet -



Grundriss DG vermietet im Vorderhaus