



Objekt: IK-3120

Modernisierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus in zentraler Lage

Mehrfamilienhaus, Leverkusen

Im Fokus

Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Wohnfläche	ca. 275 m ²
Nutzfläche	ca. 94 m ²
Grundstücksgröße	ca. 634 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 311 m ²
Anzahl Wohneinheiten	7
Baujahr	1973
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	260,7 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	23.09.2036
wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieeffizienzklasse	H
Vermietet	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz
Balkon	Ja
Kaufpreis	629.000,00 €
Käufer - Maklercourtage	3,57% (inkl. MwSt.) des notariellen Kaufpreises
x fache (Ist)	37,96
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	1.381,00 €
Jahresmiete (Ist)	16.572,00 €

Impressionen



Frontansicht



Garten



Garten



Garten



Gartenhaus (mit WC)



Souterrain: Hobbyraum, Küche & Bad



Wohnung 2: Wohnzimmer (Erdgeschoss)



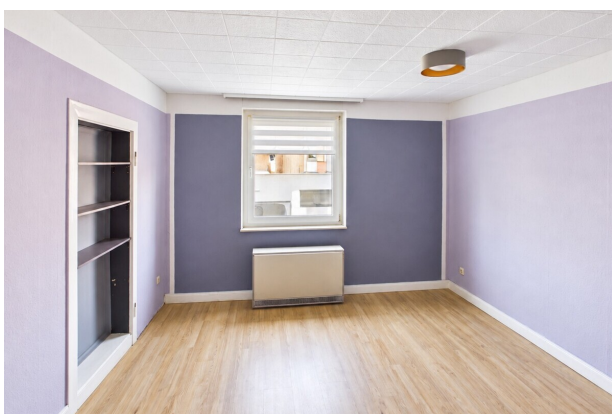
Wohnung 2: Küche (Erdgeschoss)



Wohnung 2: Bad (Erdgeschoss)



Wohnung 3: Küche (Erdgeschoss)



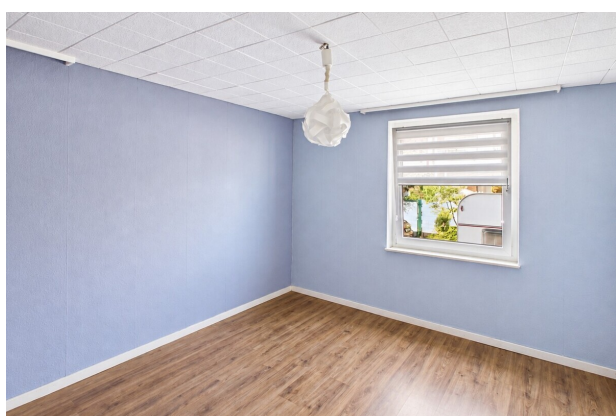
Wohnung 3: Wohnzimmer (Erdgeschoss)



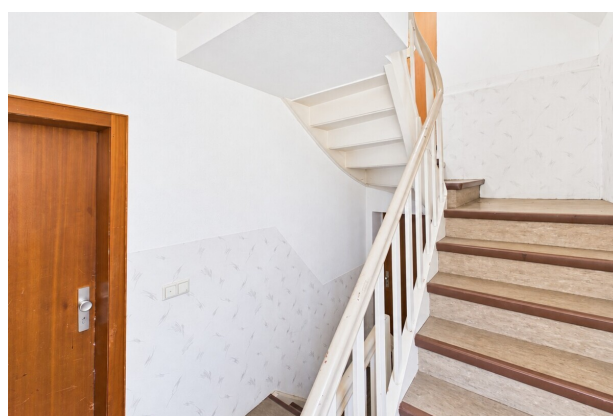
Wohnung 3: Bad (Erdgeschoss)



Wohnung 1: Erdgeschoss-Flachdach



Wohnung 3: Schlafzimmer (Erdgeschoss)



Treppenhaus



Wohnung 4: Wohnzimmer (1. Obergeschoss)



Wohnung 4: Wohnzimmer (1. Obergeschoss)



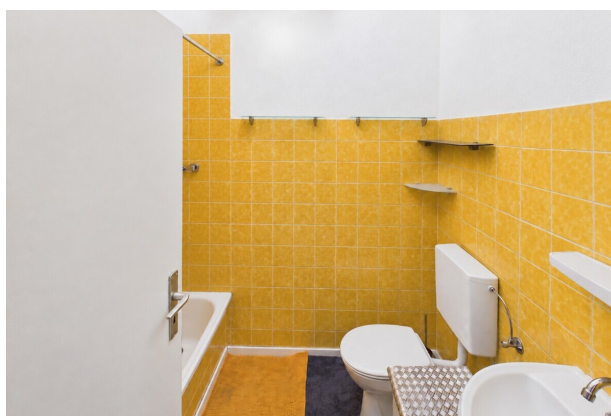
Wohnung 4: Bad (1. Obergeschoss)



Wohnung 5: Wohnzimmer (1. Obergeschoss)



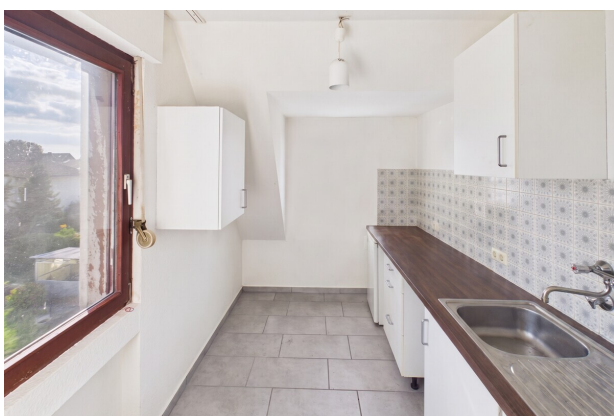
Wohnung 5: Küche (1. Obergeschoss)



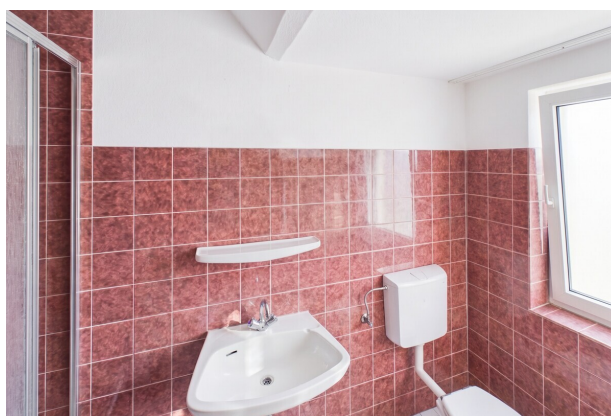
Wohnung 5: Bad (1. Obergeschoss)



Wohnung 6: Wohnzimmer (2. Obergeschoss)



Wohnung 6: Küche (2. Obergeschoss)



Wohnung 6: Bad (2. Obergeschoss)



Wohnung 7: Wohnzimmer (2. Obergeschoss)



Wohnung 7: Küche (2. Obergeschoss)



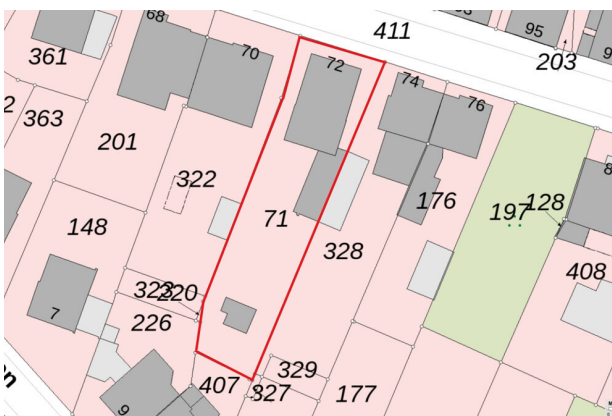
Wohnung 7: Bad (2. Obergeschoss)

Flächenübersicht

Einheit	Etage / Lage	Monatl. Kaltmiete	Monatl. Kaltmiete	Wohnfläche	Vermietbare Nutzfläche	Sonstige Nutzfläche
1	EG - Flachdach			38,38 m ²		
2	EG			38,32 m ²		
3	EG	340,00 €	7,38 €/m ²	46,09 m ²		
4	1. OG			37,51 m ²		
5	1. OG	400,00 €	9,21 €/m ²	43,45 m ²		
6	2. OG	360,00 €	10,47 €/m ²	34,40 m ²		
7	2. OG	281,00 €	7,69 €/m ²	36,54 m ²		
Hobby	Souterrain				37,54 m ²	
Gartenhaus (mit WC)	Garten					12,95 m ²
Keller / Lager	Keller					43,43 m ²
Gesamt		1.381,00 €		274,69 m²	37,54 m²	56,38 m²

Alle m²-Angaben entsprechen Näherungswerten gemäß der 360°-Raummessung vom 22.09.2026.

Flächenübersicht



Flurstück 71 (Quelle: www.tim-online.nrw.de)

Grundrisse



Alle m²-Angaben entsprechen Näherungswerten gemäß der 360°-Raummessung vom 22.09.2026.

Erdgeschoss



Alle m²-Angaben entsprechen Näherungswerten gemäß der 360°-Raummessung vom 22.09.2026.

1. Obergeschoss



Alle m²-Angaben entsprechen Näherungswerten gemäß der 360°-Raummessung vom 22.09.2026.

2. Obergeschoss



Alle m²-Angaben entsprechen Näherungswerten gemäß der 360°-Raummessung vom 22.09.2026.

Untergeschoss

Virtueller Rundgang

Der virtuelle Rundgang steht Ihnen unter folgendem Link zur Verfügung:
<https://tour.giraffe360.com/ff3e71ad8b8e490bafd82f0bd3a5525e/?nocookie>

Beschreibung

Kapitalanleger aufgepasst: Inmitten eines idyllischen Wohngebiets und dennoch lediglich wenige Meter vom Schlebuscher Ortskern gelegen, bietet das vielseitige Mehrfamilienhaus mit seinen insgesamt acht Einheiten (7 Wohnungen + 1 Souterrainfläche) attraktive Vermietungspotentiale. Alle Wohneinheiten (ca. 36 - 46 m²) verfügen über ideale Größen für Singles sowie Paaren und garantieren dadurch langfristig eine hohe Mietnachfrage in attraktiver Lage.

Nach Bau des ursprünglichen Hauses in 1927 erfolgte in 1973 eine umfangreiche Erweiterung zur Schaffung weiterer Wohneinheiten. Während aufgrund des Verkaufsprozesses des Hauses bereits vier der acht Einheiten nicht mehr vermietet sind, wird der neue Eigentümer unmittelbar nach Kaufsicherlich umfangreiche Modernisierungen der freien Wohneinheiten durchführen. Sowohl die langjährig bewohnten als auch die neuerdings unbewohnten Wohnungen sind sehr einfach ausgestattet und befinden sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand .

Im nach Süden ausgerichteten Garten erfreuen sich alle Mieter ganztägig an vielen gemütlichen Sonnenstunden. Abgerundet wird das Angebot durch das praktische Gartenhaus mit eigenem WC.

**** Bitte beachten Sie, dass zum Schutze der Mieter-Privatsphäre alle Innenfotos mit Hilfe von künstlicher Intelligenz als leerstehend dargestellt wurden. Dadurch erfolgte eine optimierte Zustandsdarstellung aller Wohnungen, die vom realen Zustand deutlich abweichen kann. ****

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, Grundrisse, Fotos und den virtuellen Rundgang zur Verfügung.

Lage

Seit jeher begeistert Leverkusen-Schlebusch mit seinem gewachsenen Wohnumfeld, hervorragender Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Schlebusch verbindet die Vorzüge eines etablierten Wohngebietes mit einer idealen Erreichbarkeit des Ortszentrums.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindertagesstätten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld. Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt und gewährleistet eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen bestehen zudem Verbindungen in die Leverkusener Innenstadt sowie in Richtung Köln und Bergisch Gladbach. Die Autobahn A3 ist ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Für Familien bietet die Lage ein attraktives Bildungs- und Betreuungsangebot. Verschiedene Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in Schlebusch und sind auf kurzen Wegen erreichbar. Zusätzlich ist der Freizeit- und Erholungswert der Umgebung hervorzuheben. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie die naturnahen Bereiche rund um Schlebusch bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.



Ihr Ansprechpartner

IMMOBILIEN KAESLER

Kölner Straße 79

50259 Pulheim

Telefon: +49 2238 4788388

E-Mail: kontakt@immobilien-kaesler.de

Web: www.immobilien-kaesler.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.