Ihr Ansprechpartner:
Frau Simone Simon
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de
Web: www.mhi-gruppe.de

Gepflegtes Wohn- und Geschäftensemble mit stabilem Cashflow - Tiefgarage & Außenparkplätze inklusive

Dönhoffstraße 88-90, 51373 Leverkusen / Wiesdorf

Ihr Ansprechpartner:
Frau Simone Simon
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de
Web: www.mhi-gruppe.de

externe Objnr	88GbR_Ob_11+12_A2_
Objektart	Zins und Renditehäuser
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
PLZ	51373
Ort	Leverkusen / Wiesdorf
Land	Deutschland
Grundstücksgröße	ca. 2.108 m²
Vermietbare Fläche	ca. 2.425,04 m²
Anzahl Wohneinheiten	21
Anzahl Gewerbeeinheiten	2
Freifläche	ca. 2.108 m²
Kaufpreis	4.930.000,00 €
(Ist) mtl. Mieteinnahmen	24.643,00 €
(Soll) mtl. Mieteinnahmen	24.643,00 €
Provision	4,76 % inkl. 19 % gesetzl. MwSt.
Mieteinnahmen pro Monat	24.463,00 €
Nettorendite	6%
Baujahr	2004
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	63,60 kWh/(m²*a)
Energieausweis gültig bis	12.11.2029
Energieeffizienzklasse	B
Baujahr lt. Energieausweis	2004
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Verfügbar ab (Text)	Nach Vereinbarung!
Vermietet	Ja

Beschreibung

Ihre Chance – top Wohn- & Geschäftsimmobilie mit Tiefgarage und Außenparkplatzanlage

Dönhoffstraße 88–90 /Hauptstraße 73–75 , 51373 Leverkusen

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und nachhaltig bewirtschaftetes Wohn- und Geschäftensemble in zentraler Innenstadtlage von Leverkusen. Das Gesamtgrundstück umfasst 2.108 m² und ist mit zwei Gebäuden inklusive eigener Tiefgarage bebaut. Die Lage befindet sich im direkten Umfeld der Fußgängerzone mit hoher Passantenfrequenz, nur ca. 450 m von der Rathaus-Galerie entfernt.

Das Ensemble besteht aus insgesamt 21 Wohnungen sowie zwei seit über zehn Jahren zusammengelegten und vermieteten Gewerbeeinheiten, die als Büro genutzt werden. Alle Einheiten sind vollständig vermietet. In den vergangenen Jahren bestand kein Leerstand, da freiwerdende Einheiten stets nahtlos neu vermietet werden konnten.

Die durchschnittliche Vertragslaufzeit der Mietverhältnisse beträgt rund 11 Jahre. Dies unterstreicht die hohe Mieterzufriedenheit, die sich auch in nicht vorhandenen Mietrückständen widerspiegelt.

Die jährliche Nettomiete beläuft sich auf insgesamt 295.716 €. Der Gewerbeanteil beträgt rund 13 % der Nettomiete.

Die durchschnittliche Nettomiete liegt bei 8,93 €/m² und bietet bei Neuvermietungen ein deutliches Entwicklungspotential. In jüngster Zeit wurden bereits Mieten zwischen 11,08 €/m² und 12,30 €/m² erzielt.

Ein Teil der Wohnmietverträge enthält automatische Staffelmietanpassungen von in der Regel 2 % p. a. Zudem besteht bei einem Gewerbemietvertrag eine automatische Wertsicherungsklausel auf Basis des Verbraucherpreisindex für Deutschland.

Das Objekt wird seit 2004 professionell verwaltet und laufend instand gehalten. Die Beheizung erfolgt über moderne Gaszentralheizungsanlagen in Brennwerttechnik. Die umlagefähigen Nebenkosten werden gemäß Betriebskostenverordnung abgerechnet.

Der Kaufpreis ermöglicht bereits ab Eigentumsübergang eine attraktive Grundrendite von ca. 6,0

Ihr Ansprechpartner:
Frau Simone Simon
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de
Web: www.mhi-gruppe.de

Lage

Das Objekt befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Leverkusen im direkten Umfeld der Fußgängerzone. Die Hauptstraße und die Dönhoffstraße zählen zu den etablierten Geschäfts- und Wohnlagen der Stadt und zeichnen sich durch eine hohe Passantenfrequenz sowie eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung aus.

Die Rathaus-Galerie, zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomiebetriebe, Dienstleister sowie öffentliche Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Der Standort bietet damit eine optimale Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Versorgung im direkten Umfeld.

Der öffentliche Personennahverkehr ist hervorragend angebunden. Mehrere Bus- und Bahnlinien befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Hauptbahnhof Leverkusen ist in kurzer Zeit erreichbar. Über die nahegelegenen Autobahnen A1, A3 und A59 besteht eine sehr gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

Die Stadt Leverkusen liegt im wirtschaftsstarken Rheinland zwischen Köln und Düsseldorf und profitiert von einer stabilen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen. Die zentrale Lage des Objekts gewährleistet eine nachhaltige Vermietbarkeit und langfristige Wertstabilität.

Ausstattung Beschreibung

// Haus 1: Hauptstraße 73–75
Das Gebäude wurde ursprünglich um 1910 errichtet und im Zuge der ergänzenden Neubebauung in den Jahren 2003/2004 umfassend saniert. Im Erdgeschoss befinden sich zwei miteinander verbundene Ladenlokale, die als Büro genutzt werden. Die Gewerbeflächen mit ca. 470 m^2 sind seit 2015 an eine etablierte Werbe- und Kreativagentur vermietet.

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 1.107,49 m^2. Vom 1. Obergeschoss bis zum Dachgeschoss befinden sich sieben Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 59,37 m^2 und ca. 180 m^2.

Energieausweis: Endenergieverbrauch 77,4 kWh/(m^2·a), Energieeffizienzklasse C

// Haus 2: Dönhoffstraße 88–90
Das zweite Gebäude wurde im Jahr 2004 errichtet und verfügt über eine Tiefgarage mit 46 Pkw-Stellplätzen sowie 16 Außenstellplätzen. Ein Personenaufzug ist vorhanden.

In beiden Gebäudeteilen befinden sich insgesamt 14 Wohnungen vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss. Die Wohnflächen liegen zwischen ca. 58,23 m^2 und ca. 124,30 m^2. Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 1.317,55 m^2.

Energieausweis: Endenergieverbrauch 63,6 kWh/(m^2·a), Energieeffizienzklasse B

Ihr Ansprechpartner:
Frau Simone Simon
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de
Web: www.mhi-gruppe.de

Beide Häuser befinden sich in einem sehr gepflegten und laufend instand gehaltenen Zustand. Notwendige Modernisierungen wurden regelmäßig im Rahmen von Neuvermietungen oder bei Notwendigkeit vorgenommen.

DIE FAKTEN ZUSAMMENGEFASST:
• massive Bauweise
• zwei eigenständige Wohn- und Geschäftshäuser
• Tiefgarage mit 47 Pkw-Stellplätzen
• 16 Außenstellplätze zwischen den Gebäuden
• Gaszentralheizungen mit Brennwerttechnik
• zeitgemäße Sanitär- und Elektroausstattung
• top gepflegte Treppenhäuser und Gemeinschaftsflächen
• funktionale und nachgefragte Grundrisse
• teilweise Staffelmietverträge und Indexmiete
• umlagefähige Betriebskosten gemäß BetrKV
• laufende Instandhaltung und professionelle Verwaltung seit 2004

Die bestehende Hausverwaltung kann auf Wunsch des Käufers fortgeführt werden.

Sonstige Angaben

Dies ist nur eine Auswahl unseres Angebotes. Weitere interessante Immobilien finden Sie auf unserer Internetseite unter www.mhi-gruppe.de.

Bei ernsthaftem Interesse stellen wir Ihnen nach Unterzeichnung der Widerrufsbelehrung sowie des Objektnachweises und Vorlage eines geeigneten Bonitätsnachweises gerne weitere Unterlagen, einschließlich Wohnungsbilder, zur Verfügung. Alternativ kann ein strukturierter Online-Datenraum von uns freigeschaltet werden, über den Sie alle relevanten Objektunterlagen einsehen können.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Bei Nachweis und erfolgreichem Abschluss eines notariellen Kaufvertrages ist vom Käufer eine Provision in Höhe von 4,76 % des beurkundeten Kaufpreises inklusive der aktuell gültigen Umsatzsteuer von 19 % zu zahlen. Die Provision ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

Objekttitel

Gepflegtes Wohn- und Geschäftensemble mit stabilem Cashflow - Tiefgarage & Außenparkplätze inklusive

Rechtshinweis

Ihr Ansprechpartner:
Frau Simone Simon
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de
Web: www.mhi-gruppe.de

Beachten Sie bitte, dass sämtliche Objektbeschreibungen, Objektinformationen und sonstige Angaben in diesem Immobilienangebot der mhi real estate solutions GmbH als Makler vom Auftraggeber, zum Teil aber auch von anderen Parteien oder Behörden, zur Verfügung gestellt wurden. Der Makler bemüht sich um richtige und vollständige Übermittlung der ihm zur Verfügung gestellten Informationen, übernimmt jedoch gegenüber den Interessenten keinerlei eigene Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit solcher Informationen. Schadensersatzansprüche sind gegenüber dem Makler mit Ausnahme von vorsätzlichen und grob fahrlässigem Verhalten ausgeschlossen. Eine Haftung des Maklers darüber hinaus ist auf die Höhe der zu erwartenden Provision beschränkt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Sämtliche Gespräche, Objektinnenbesichtigungen usw. sind ausschließlich über unser Büro zuführen. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.