

**Beste Lage - Mehrfamilienhaus in Leichlingen mit 6
Top geschnittene Einheiten**



Objektnummer	Objektyp	Baujahr	Wohnfläche	Preis
Li12	Mehrfamilienhaus	ca. 1954	ca. 356,00 m²	1.059.000 € provisionsfrei

Weitere Informationen

Grundstücksfläche	559 m ²
Energieklasse	F
Vermietet	Ja
Jahresnettokaltmiete	30.000 €

Ihr Ansprechpartner

Kai Frede
Fraï Immobilien

E-Mail: k.frede@frai.immobilien
Telefon: 01791156883

1 Objektbeschreibung

Heute haben Sie die einmalige Gelegenheit ein Mehrfamilienhaus mit 6 außerordentlich gepflegten Wohnungen in bester Lage zu erwerben.

Die Liegenschaft, BJ 1955, befindet sich in der (!) gefragtesten Wohnlagen von Leichlingen.

Das gesamte Objekt überzeugt durch einen sehr guten baulichen Zustand, eine harmonische Mieterstruktur, sowie eine fortlaufende, liebevolle Instandhaltung mit besonderem Augenmerk auf Qualität und Details.

Das Haus ist vollunterkellert und befindet sich in einem ausgezeichneten Pflegezustand.

Kontinuierlich modernisiert, sowohl technisch als auch optisch, präsentiert sich dieses Haus als überaus solide und werthaltige Anlageimmobilie.

Im Rahmen von Mieterwechseln wurden bisher vier der sechs Wohnungen umfassend saniert und modern ausgestattet.

Die Mieterstruktur ist stabil und geprägt von einem wertschätzenden, respektvollen Miteinander. Teilweise bestehen Mietverhältnisse bereits seit über 37 Jahren – ein Indiz für die hohe Wohnqualität und die sorgfältige Mieterauswahl.

Ein Gemeinschaftsgarten mit neu angelegter Terrasse steht allen Mietparteien zur Mitbenutzung zur Verfügung und wird von den Bewohnern ebenso geschätzt wie gepflegt.

Diese Liegenschaft stellt nicht nur eine nachhaltige und sichere Kapitalanlage dar, sondern bietet auch eine attraktive Rendite mit weiterem Entwicklungspotenzial bei zukünftigen Mieterwechseln.

Besondere Merkmale auf einen Blick:

- 6 Parteienhaus in Toplage von Leichlingen
- Voll unterkellert
- Sehr gepflegter Allgemeinzustand
- Stets modernisiert und instandgehalten
- Umfassende Objektunterlagen liegen vor
- Gartenmitbenutzung für alle Mieter
- Langjährige und zuverlässige Mietverhältnisse
- Wohnungen bei Mieterwechsel umfassend saniert
- Solide Rendite mit Potenzial

Ein Objekt, das durch Beständigkeit, Sorgfalt und Substanz überzeugt – ideal für Kapitalanleger mit Weitblick.

Das Mehrfamilienhaus umfasst 6 Wohneinheiten, jeweils 3-Zimmer-Wohnungen mit Küche, Diele und Tageslichtbad. Die Grundrisse sind durchdacht und funktional gestaltet.

Erdgeschoss (2 Wohnungen):

je ca. 60,54 m²

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinder-/Arbeitszimmer
- Küche
- Diele
- Bad

Hinweis: Die Wohnung EG links verfügt über 2 Gasetagenheizungen.

Obergeschoss (2 Wohnungen):

je ca. 60,54 m²

identische Aufteilung wie im Erdgeschoss

Gaube im Wohnzimmer

Dachgeschoss (2 Wohnungen):

je ca. 56,88 m²

angepasste Raumaufteilung mit leichten Dachschrägen, ebenfalls 3

Zimmer, Küche, Diele, Bad

Zusätzlich:

Eigener Kellerraum für jede Wohnung

Gemeinschaftlicher Waschmaschinen- und Trockner-Raum im Untergeschoss sowie

Raum zum Wäschetrocknen auf dem Dachboden

Sanierungsmaßnahmen zwischen 2007 und 2025:

(in 4 der 6 Wohnungen – jeweils bei Mieterwechsel)

- Elektrik – umfassend
- Böden
- Wohnungsinnentüren
- Wohnungseingangstüren
- Fliesenspiegel Küche
- Badezimmer: u.a. Heizkörper, Austausch Keramik, Armaturen, Deckenbeleuchtung, weitere Ausstattung zudem in a l l e n Wohnungen und im Gesamtobjekt
- Wohnungseingangstüren
- Dämmung oberste Geschossebene / Dachboden
- Kellerdeckendämmung im gesamten Waschkeller und einem Mieterkeller

- beide Kellerausgangstüren
 - diverse Badezimmerarmaturen
 - alle Silikonfugen in den Bädern
 - Pflasterung Zuwege zum Haus
 - Entwässerungsleitungen Zuwege zum Haus
 - Regenfallrohre
 - Moderne Gehwegausleuchtung
 - Pflasterung Sitzplatz/Terrasse für die Mieter
 - Digitalisierung des Kabel-TV in allen Wohnungen
 - u.v.m.
 - Das Dach der Immobilie, die Gasetagenheizungen sowie die Kellerbodenpumpe werden jährlich gewartet.
- Zwei der sechs Wohnungen sind seit circa 37 Jahren ununterbrochen an dieselben Mieter vermietet. Die Mietverträge der übrigen vier Einheiten bestehen seit 2 bis 6 Jahren.
- Die Jahresnettokaltmiete für die Wohnungen beträgt 29.410,26 Euro (2.450,86 Euro monatlich)
- Die jährliche Grundsteuer 2025 beträgt 943,00 Euro.
- Das Reinigen des Treppenhauses, des Dachbodens und des Kellers sowie den Mülltonnendienst übernehmen die Bewohner im Wechsel selbst.
- Die Gartenpflege sowie den Winterdienst übernimmt ein Unternehmen für die Bewohner des Hauses.
- Die Rauchwarnmelder werden durch die Bewohnerinnen des Hauses gewartet.
- Fernsehen ist möglich über Kabel und on demand.

- Die Kosten für die Heizung rechnen die Bewohnerinnen direkt mit Ihrem Versorger ab.

- Warmwasseraufbereitung erfolgt:

- * in 3 Wohneinheiten über ein Gas-Kombi-Gerät (für Heizung und Warmwasser)

- * in 2 Wohneinheiten über Durchlauferhitzer.

- * 1 Wohnung verfügt über eine Gasbrennwertheizung und gleichzeitig einen Gas-Durchlauferhitzer ohne Heizungsfunktion für das Warmwasser.

Genaue Verbrauchserfassung und -abrechnung durch

- separate Gaszähler je Wohnung

- separate Wasserzähler je Wohnung und Waschmaschine

- separate Stromzähler je Wohnung, Mieterkeller und Waschmaschine/Trockner

- Es bestehen keine Mietrückstände.

- Im Grundbuch, Abteilung II, sind keinerlei Lasten oder sonstige Beschränkungen vermerkt.

Durch die Schaffung von Gartenwohnung und den Anbau von Balkonen kann das Objekt aufgewertet werden.

2 Lage

Grundstücksangaben

Grundstücksgröße

559m²

Lagebeschreibung

Das gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in bester Lage von Leichlingen – nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt.

Leichlingen, auch bekannt als die „Blütenstadt“, liegt landschaftlich reizvoll im Rheinland und zählt rund 30.000 Einwohner. Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur:

Der Busbahnhof befindet sich nur etwa 100 Meter vom Objekt entfernt, der Bahnhof Leichlingen ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet direkte Zugverbindungen nach Köln, Düsseldorf und Wuppertal.

Autofahrer profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der A3 und A59, wodurch auch die Flughäfen Köln/Bonn und Düsseldorf gut angebunden sind.

Die City mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und Gastronomie liegt fußläufig in unmittelbarer Nähe.

Naherholungsgebiete wie das Roder Bachtal oder die Wupperauen bieten ideale Bedingungen für Freizeit und Naturgenuss.

Leichlingen verfügt über ein großes Freizeitangebot, u.a. besitzt die Stadt ein eigenes Hallenbad, bietet zahlreiche Wanderwege und ist bekannt für seinen aktiven Reitsport und beherbergt eine überregional bekannte Pferdeklinik – ein Anziehungspunkt für Pferdefreunde aus der gesamten Region.

Leichlingen liegt **s t r a t e g i s c h** günstig zwischen den beiden Metropolen Köln und Düsseldorf – ein Standortvorteil, der sowohl Pendlern als auch Kapitalanlegern zugutekommt.

3 Alt- & Baulastenauskunft

Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen
Altlastenverzeichnis:	keine Eintragungen

4 Maklerprovision

Provisionsfrei.
Dem Käufer wird keine Maklergebühr berechnet.

5 Angaben gemäß Enev 2014

Typ:	Verbrauchsausw.
BJ lt. E Ausweis:	1955
Wesentlicher Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch in kWh/(m2-a)	172,00
Energieeffizienzklassen	F



Grünfläche zur Allgemeinnutzung



Terrassenplatz im Schatten für alle Bewohner



Stilvolles und gepflegtes MFH



In gepflegter Grünfläche harmonisch eingebettet



In gepflegter Grünfläche harmonisch eingebettet



Sinnvoll integrierter Fahrradstellplatz



Die Zimmer: Hell – Harmonisch –
Hochwertig



Beispielhaft 1. OG: sanierte Diele



Wannenbad mit Fenster



Beispielhaft: Schlafzimmer im 1. OG



Stellv. für alle Einheiten: neue Whg.-
Eingangstür



Beispielhaft: Neue Böden



Diele mit Wohnungseingangstür



Wertiges Treppenhaus in bestem Zustand



Keller: Sauber – Solide – Saniert

Beste Lage - Mehrfamilienhaus in Leichlingen mit 6 Top geschnittene Einheiten



Haben Sie Fragen?

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zu diesem Objekt zur Verfügung.



Ihr Ansprechpartner

Kai Frede

Frai Immobilien

E-Mail: k.frede@frai.immobilien

Telefon: 01791156883