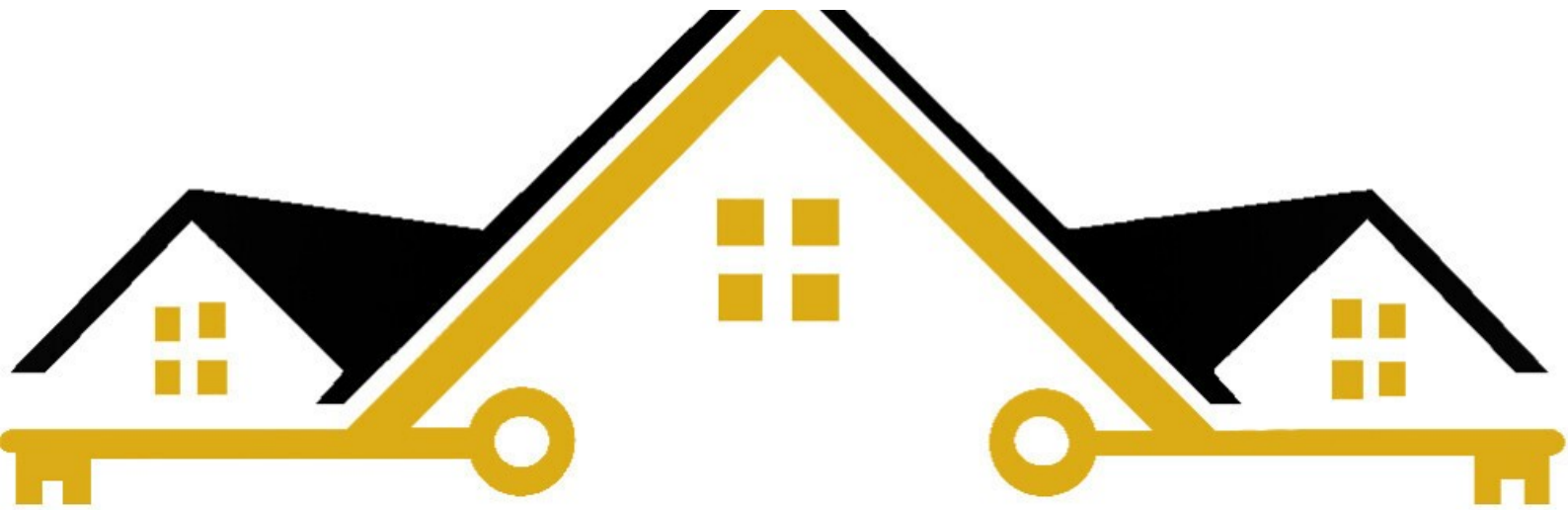


RIDA INVEST – LEV-CITY! WOHN- & GESCHÄFTSHAUS MIT MASSIVEM UPSIDE | FAKTOR 8,3 SOLL

Objekt: 2025-01093-RIDA | 51373 Leverkusen
Preis auf Anfrage



RIDA

W E L C (H) O M E®

Daten

ImmoNr	2025-01093-RIDA
Straße	Dönhoffstr.
Hausnummer	47-49
PLZ	51373
Ort	Leverkusen
Kaufpreis	auf Anfrage
Außen-Provision	Die Maklerprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises, inkl. 19 % MwSt.
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	auf Anfrage
mtl. Mieteinnahmen (Soll)	auf Anfrage

Beschreibung

Das Objekt stellt eine unterbewertete Bestandsimmobilie dar, deren aktueller Ertrag deutlich unter dem realisierbaren Niveau liegt.

Ist-Miete: 183.120 € p.a.

Soll-Miete: ca. 360.000 € p.a.

Eine signifikante Steigerung der Einnahmen ist durch gezielte Maßnahmen realistisch.

Kennzahlen

- Faktor IST: 16,38
- Faktor SOLL: 8,33
- Vermietbare Fläche: ca. 1.893 m²
- Einheiten: 30 Wohneinheiten + 2 Gewerbeeinheiten

Wertsteigerungspotenzial

1. Mietoptimierung

- Kleinteilige Wohnstruktur
- Anpassung an Marktmieten bei Neuvermietung

2. Bauliche Erweiterung

- Dachgeschoss-Aufstockung (1–2 Geschosse)
- Potenzial für mindestens 10 zusätzliche Einheiten

3. Flächenoptimierung

- Untergeschoss perspektivisch zu Wohnraum umnutzbar

4. Substanz- und Qualitätssteigerung

- Balkonanbau möglich
- Energieoptimierung durch Solaranlage

Technischer Zustand

- Heizungsanlage vollständig erneuert (2019 inkl. Steigleitungen)
- Gepflegter Allgemeinzustand
- Weitere Maßnahmen bewusst offen zur aktiven Wertsteigerung

Buy – Optimize – Expand – Exit / Refinance

Ein Investment mit klarer Struktur:

- Attraktiver Einstiegspreis
- Deutliche Wertsteigerungspotenziale
- Erweiterbare Flächen
- Planbare Exit-Strategie

Geeignet für Investoren mit Fokus auf aktives Asset Management und Entwicklung.

Lage

Im Herzen Leverkusens gelegen, bietet dieses Objekt eine Lagequalität, die sowohl für Bewohner als auch für Gewerbetreibende überzeugt. Die zentrale Anbindung an das städtische Leben ermöglicht kurze Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Arztpraxen und gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Auch Bildung wird hier großgeschrieben – Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind fußläufig erreichbar. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, darunter Bus- und Bahnlinien, sowie die Nähe zur Autobahn A1 sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit innerhalb der Region und darüber hinaus.

Die Verbindung von innerstädtischem Komfort, gewachsener Infrastruktur und hoher Alltagstauglichkeit macht diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für langfristig orientierte Kapitalanleger.



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



Ihr Ansprechpartner

M.-Akif CATIKKAS

RIDA GmbH

Bonner Str. 12

51379 Leverkusen

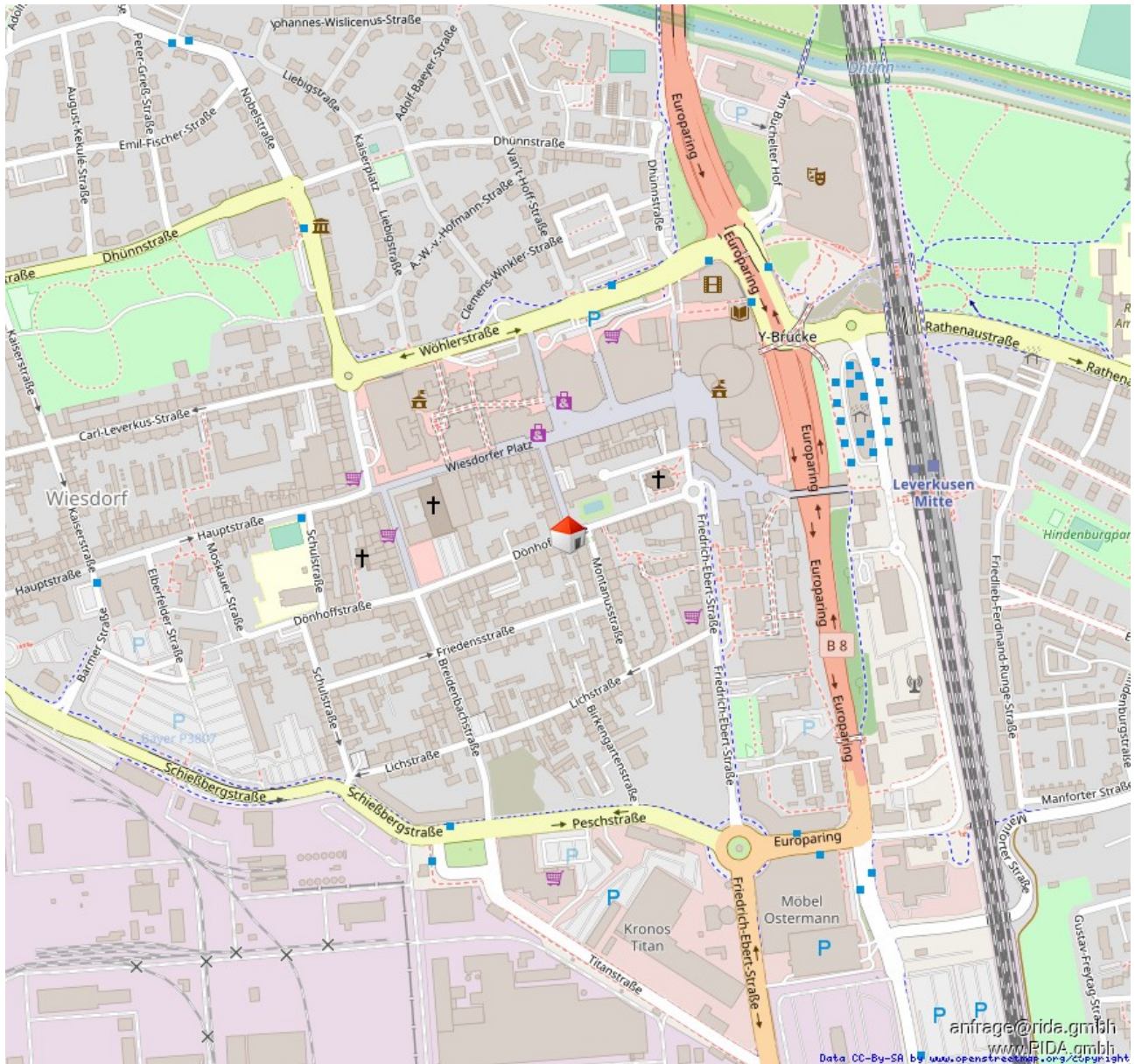
Tel. +49 2171 40178-99

Fax +49 2171 40178-98

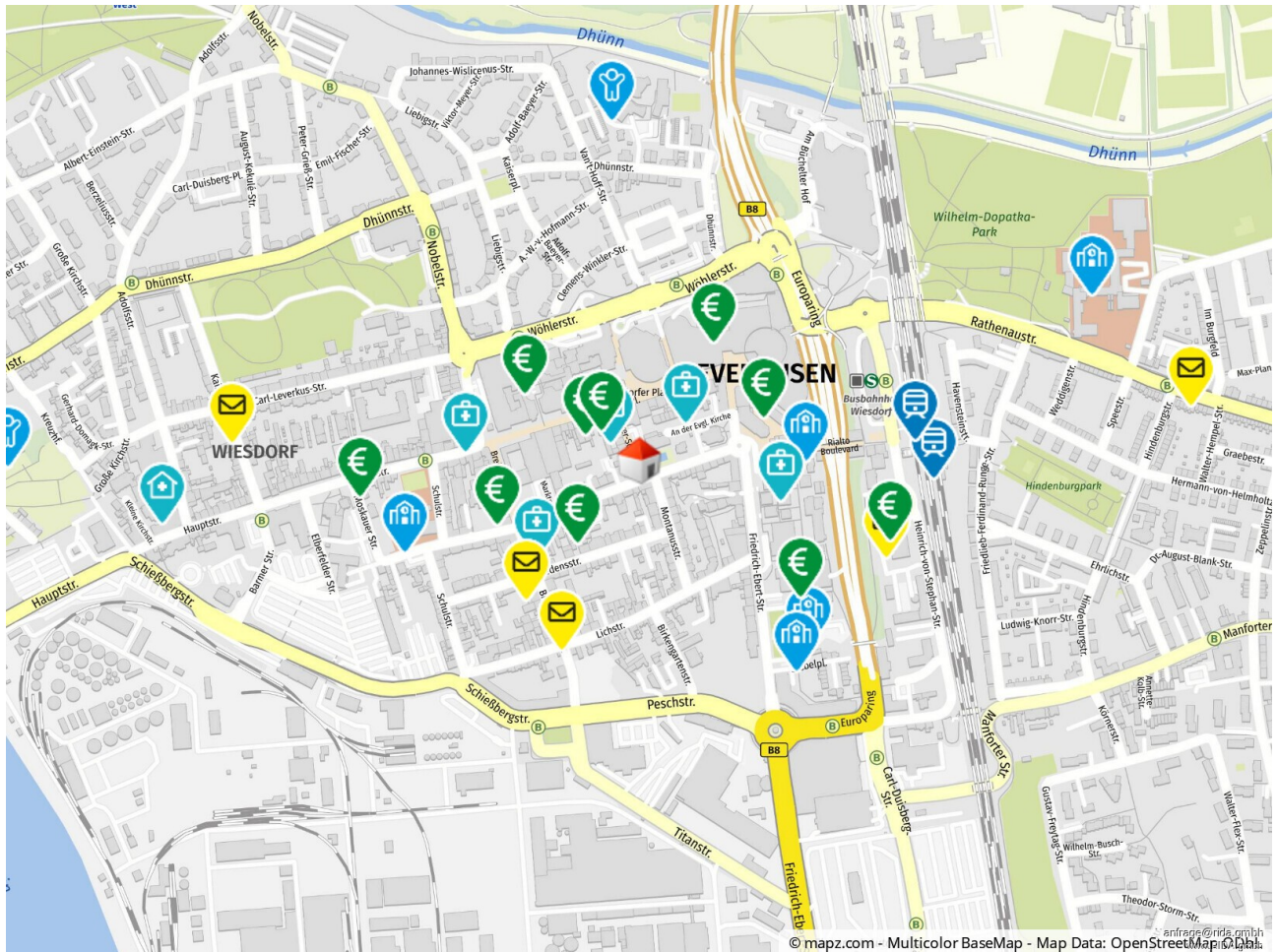
mac@rida-immo.de

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.



Lageplan



Mikrolage