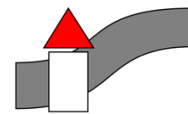


## Sicher vermieten, clever investieren: Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Leverkusen



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 20070-4204

Wohnfläche 305 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Leverkusen-Mitte bietet eine hervorragende Kapitalanlage mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss befinden sich zwei etablierte Gewerbeeinheiten: ein Friseursalon und seit 1971 ein bekanntes orthopädisches Schuhgeschäft, welches das separate Werkstattgebäude im Hinterhof nutzt. Die Wohneinheiten verteilen sich auf drei großzügige 3-4-Zimmer-Wohnungen und ein Studio im Dachgeschoss. Die Wohnungen im 1. - 3. OG verfügen jeweils über 1-2 Schlafzimmer, einen großzügigen Wohnbereich, der z. T. noch separiert werden kann, eine Wohnküche, ein Bad und ein separates WC. Die Wohnung im 1. Obergeschoss hat Zugang zu der sehr großen Dachterrasse, die zum Entspannen einlädt. Diese Einheit ist frei und kann sofort neu vermietet oder selbst genutzt werden. Die Wohnung im 2. Obergeschoss wird derzeit von einer Miteigentümerin bewohnt, die jedoch bereit ist, die Wohnung in einem Zeitfenster von 2 Jahren freizugeben. Bis zu diesem Zeitpunkt zahlt sie die in der Aufstellung angegebene Nettomiete. Die Wohnung verfügt auf der Rückseite über eine Loggia. Eine praktische Abstellkammer ist jeweils in den Wohnungen 1. und 2. OG direkt an die Wohnküche angeschlossen. Hier befinden sich auch die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Im 3. Obergeschoss steht eine weitere leerstehende Wohnung zur Verfügung, die nach einigen Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen ebenfalls sofort vermietet werden kann. Das Dachgeschoss wurde zu einem interessanten und großzügigen Studio ausgebaut, das wahrscheinlich von der Baugenehmigung nicht erfasst ist. Sie wurde an eine Bekannte der Eigentümer zu einem Freundschaftspreis vermietet. Nutzen Sie die Chance, diese besondere Kapitalanlage mit Potenzial für stabile und steigende Mieteinnahmen zu erwerben.

## Lage

Das angebotene interessante Wohn- und Geschäftshaus liegt in Leverkusen-Wiesdorf, einem dynamischen Stadtteil im Herzen der Stadt Leverkusen, der sich durch eine zentrale Lage, ausgezeichnete Infrastruktur und eine kontinuierliche städtebauliche Entwicklung auszeichnet. Leverkusens Wirtschaftsstruktur, der Arbeitsmarkt und die Lebensqualität der Stadt haben sich in den letzten Jahren gut entwickelt. Im Jahr 2020 wurde der Gewerbesteuerhebesatz auf 250 Punkte gesenkt, damit nahezu halbiert, was die Ansiedlung einer Vielzahl von Gewerbebetrieben in Leverkusen zur Folge hatte. Wiesdorf profitiert außerdem von der Nähe zum Chempark, einem der größten Arbeitgeber in der Region mit einer Vielzahl neuer Unternehmensansiedlungen und Startups. Das Objekt befindet sich auf der stark frequentierten Hauptstraße in guter Geschäfts- und Werbelage, nur ca. 200 Meter entfernt von der Fußgängerzone. Die Innenstadt von Wiesdorf wird derzeit durch mehrere Stadtentwicklungsprojekte (Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort (SWM)) aufgewertet. Besonders hervorzuheben ist die Modernisierung des Bahnhofsquartiers, der Fußgängerzone und des Corner82, die Wiesdorf als Einkaufs- und Dienstleistungsstandort stärken und die Attraktivität des Stadtteils für Gewerbe, Bewohner und Besucher weiter erhöhen. In der Nähe des Objektes befinden sich eine Vielzahl von Geschäften unterschiedlicher Art und mehrere Supermärkte. In Gebäuden gegenüber ist ein großer Teil der Stadtverwaltung untergebracht und in Richtung Rhein befinden sich die bekannte Künstlerkneipe Topos und die Gebäude der Bayer AG, in denen ebenfalls eine Kulturstätte (K1) untergebracht ist. Die Leverkusener City gilt als eine der angesagten Einkaufsziele im Rheinland. Hier kann man abseits des großen Trubels der umliegenden Metropolen in zahlreichen Geschäften shoppen, in Passagen überdacht und wetterunabhängig. Die größte Shoppingmeile ist die in 2010 neu errichtete [Rathaus-Galerie], mit 22.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf drei Etagen. Ein großer Kinokomplex, das Kinopolis Leverkusen und die Stadtbibliothek grenzen daran an. Über 2500 Parkplätze befinden sich in der unmittelbaren Nähe des Objektes, sowohl auf öffentlichen Parkplätzen, als auch in Tiefgaragen. Fußläufig nur ca. 5-10 Minuten entfernt, werden gleich zwei überregional bekannte Kulturstandorte, das [Erholungshaus] der Bayer AG, sowie das [Forum] erreicht. Diese bieten das ganze Jahr über hochkarätige Veranstaltungen, von Opern bis zu den Leverkusener Jazztagen mit Darbietungen weltberühmter Künstler. Die Nähe zum Rhein und dem Neulandpark bieten vielseitige Freizeitmöglichkeiten. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Der Bahnhof Leverkusen Mitte bietet Verbindungen in alle wichtigen Ballungszentren des Rheinlandes, und die nahe gelegenen Autobahnen A1, A3 und A59 machen Wiesdorf zu einem idealen Standort für Pendler. Geplante Maßnahmen zur Förderung des öffentlichen Nahverkehrs und der Fahrradfreundlichkeit unterstützen eine nachhaltige Mobilität. Das Wohn-/Geschäftshaus Hauptstr. 90 ist vor diesem Hintergrund nicht nur eine sich rechnende, lohnende Investition, sondern auch eine mit großem Potenzial vor dem Hintergrund der kommenden Stadtentwicklung in Wiesdorf.

## Ausstattung

Massivbauweise / Geschossdecken und Treppe aus Holz / Haupthaus vollunterkellert / Fassade geputzt und gestrichen / innere Wandflächen verputzt, gestrichen und tapeziert / Satteldach mit Holzkonstruktion mit Dachpfannen / Flachdach (Dachterrasse) mit Bitumeneindeckung / Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Schallschutzfenster zur Straße mit Rollläden (2015)/ Bäder gefliest, im 2. OG ca. 2014 modernisiert / WC 1. und 2. OG erneuert / Bodenbeläge Fliesen, Parkett, Textil / Gasetagenheizungen / Klimaanlage im 1. + 2. OG

## Bilder







