

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Leverkusen

### Ferienwohnung/Monteurzimmer(OFFIZIEL) in Leverkusen. Rendite: 10,25% p.A. möglich



Objekt-Nr. OM-319912

#### Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **1.200.000 €**

Ansprechpartner:  
trastimo gmbh

Pfeilshofstr. 46  
51377 Leverkusen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1910	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	172,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Etagen	3	Gesamtfläche	228,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

10,25 % Jahresrendite bei einem Faktor von 7,15 realisierbar. Durchschnittlicher Vermietungsumsatz von 14.000 EUR pro Monat möglich, mit einem jährlichen Mietumsatz von bis zu 168.000 EUR. Die Nutzung als Monteurzimmer ist genehmigt und seit mehreren Jahren erfolgreich etabliert. Aktuell verpachtet.

## Ausstattung

Das Haus bietet ein großzügiges Flächenangebot, wobei nahezu alle Gewerke erneuert wurden:

Wand- und Bodenbeläge: komplett erneuert • Elektrizität: komplett erneuert

Treppenhaus: komplett erneuert

Sanitäranlagen: komplett erneuert (Die Heizungsrohre wurden laut Vorbesitzer bereits vor 12 Jahren im Zuge der Sanierung von Keller zu den Einheiten erneuert – jedoch ohne Gewähr)

Badezimmer: komplett erneuert

Fenster: teilweise erneuert

Heizthermen: 3 neue eingebaut

Die detaillierte Ausstattung gestaltet sich wie folgt:

Fassade:

Die historische straßenseitige Fassade mit Stuckverzierungen wurde komplett saniert.

Hinterseite:

Neu gedämmt und saniert.

Heizung:

Die Immobilie wird über 4 Gasetagenheizungen beheizt. Drei Heizthermen wurden Ende November 2019 erneuert.

Energieausweis:

Für diese Immobilie wird ein Energieausweis nachgeliefert.

Erschliessung:

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Gas, Strom, Wasser und Telefon sind vorhanden.

Sonstiges:

Telekom-Anschluss vorhanden

Warmwasserversorgung erfolgt über neue elektrische Durchlauferhitzer im Badezimmer.

Kellertreppe als Holzkonstruktion.

**Weitere Ausstattung:**

Garten

## Sonstiges

ENERGIEAUSWEIS wird für diese Immobilie nachgeliefert.

Wir haften außerdem nicht für Irrtümer oder Schriftfehler oder für die angegebenen Sollmieten.

Dies ist ein Angebot direkt vom Eigentümer.

Das Exposee dient als erste Vorabinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Dieses Exposee ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.

Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz vor.

Die hier gemachten Angaben sind nur dem Kaufinteressen bestimmt ohne Gewähr. Ansprüche auch Dritter, gleich welcher Art, können dem Verkäufer gegenüber nicht gestellt werden.

Es wird gegenüber Niemandem für die Richtigkeit und Vollständigkeit Haftung übernommen.  
Ein

Herausgabeanspruch besteht nicht. Es gilt jeweils soweit nur immer die aktuellste Fassung.

Gekauft wird wie gesehen unter Ausschuss sämtlicher Haftungen des Verkäufers.

Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Grundrisse:

Die beigefügten Grundrisse erheben keinen Anspruch auf Maßstabtreue sowie auf Richtigkeit entsprechender gezeichneter oder angegebener Maße. Die Grundrisse dienen lediglich dem Überblick über die ungefähre Lage und Größe der Räume. Die sich aus der Zeichnung ergebenden Einzelheiten müssen nicht mit der tatsächlichen Bauausführung übereinstimmen. Zugesicherte Eigenschaften sollen damit nicht festgelegt werden und können daraus nicht hergeleitet werden. Maßgeblich sind allein die tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten.

PS:

SHAREDEAL möglich.

IMPRESSUM DES VERKÄUFERS (EIGENTÜMER):

Sitz:

trastimo GmbH

Marienburger Str. 2

D  
40789 Monheim am Rhein

USt.-ID {taxnumber}:

DE321164357

Register:

AG Düsseldorf

HRB 84498

Geschäftsführung:

M. Bayar

## Lage

Das Haus befindet sich in einer zentralen Lage im Stadtteil Manfort.

Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar; ein Realmarkt, ein Drogeriemarkt, Aldi, Bauhaus und die Metro liegen in unmittelbarer Nähe.

Manfort ist ein lebendiger Stadtteil Leverkusens, der seinen Bewohnern vielfältige Vorteile bietet. Rund um die Gustav-Heinemann-Straße und am Konrad-Adenauer-Platz gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die Leverkusener City mit ihrer attraktiven Fußgängerzone ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad (sicher über Radwege) oder mit dem Auto erreichbar. Die Busverbindung ist nur 40 m und die S-Bahn nur 200 m entfernt, sodass die gute Verkehrsanbindung die schnelle Erreichbarkeit sowohl naher als auch ferner Ziele auch ohne PKW ermöglicht. Die nahegelegene Dhünn mit ihrem gut ausgebauten Wegenetz und die Sportzentren an der Bismarckstraße und Kalkstraße bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Kindergarten und Grundschule sind für Kinder leicht erreichbar. Eine Realschule und das Lise-Meitner-Gymnasium komplettieren das ausgezeichnete Schulangebot.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner

# Exposé - Galerie



Bad



Wohnküche

# Exposé - Galerie



DG



Betten



# Exposé - Galerie



Strassenansicht



Neue Zähler

# Exposé - Galerie



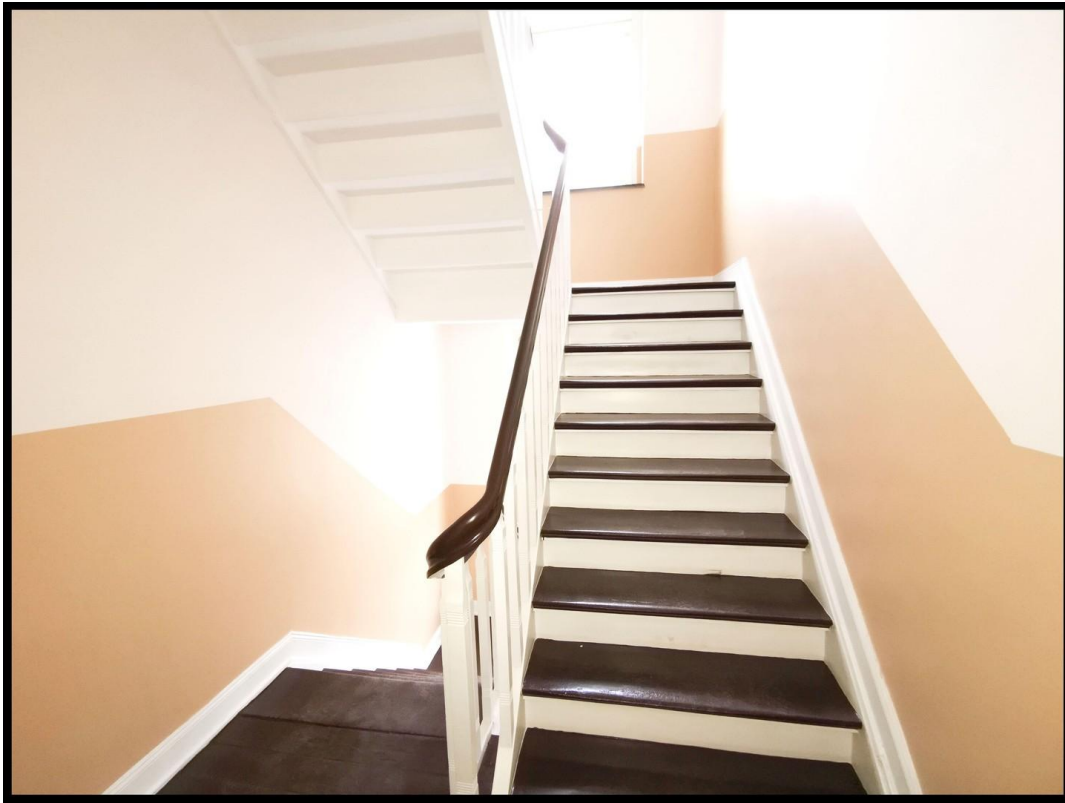
Badezimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie

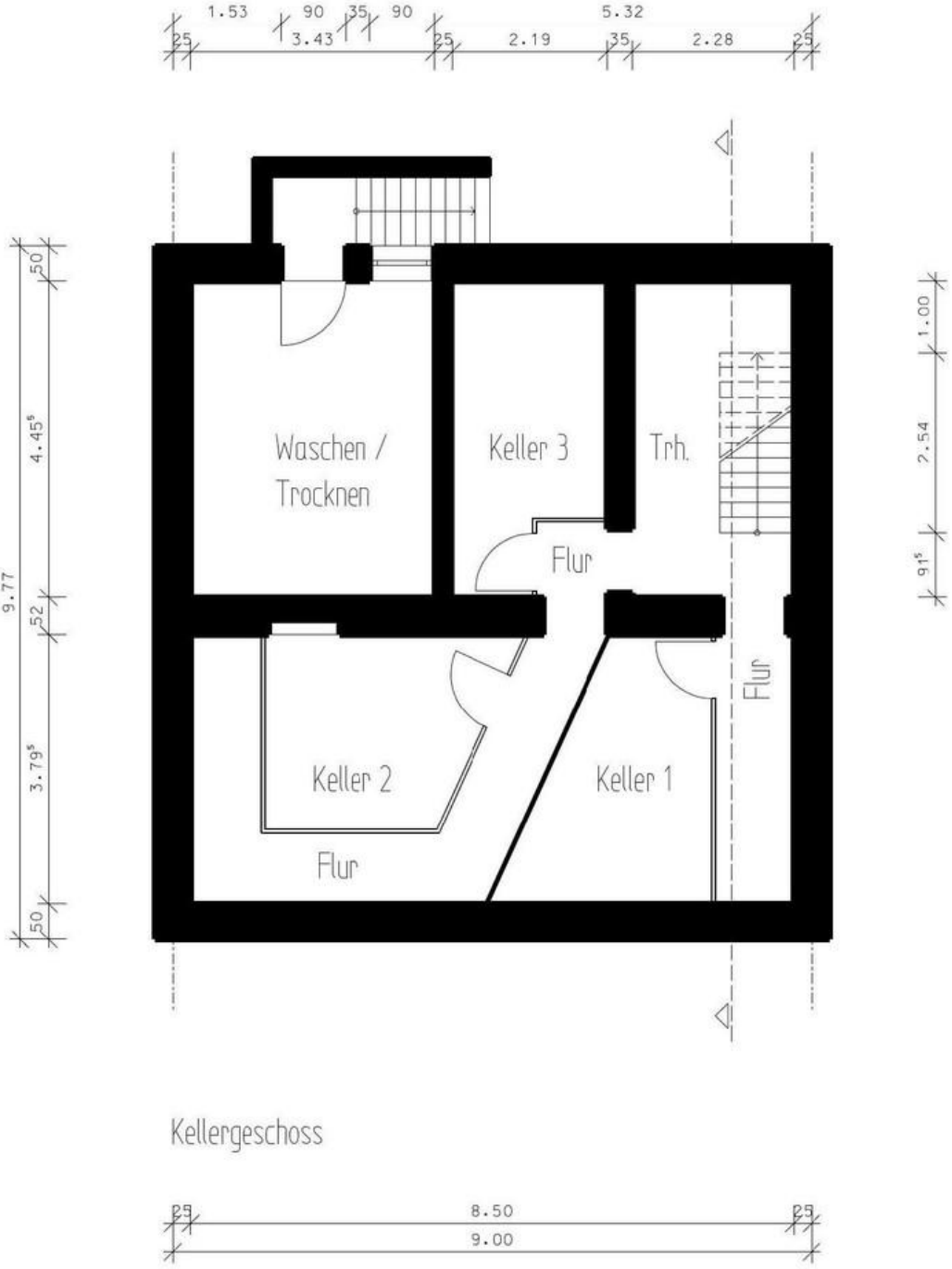


Treppenhaus

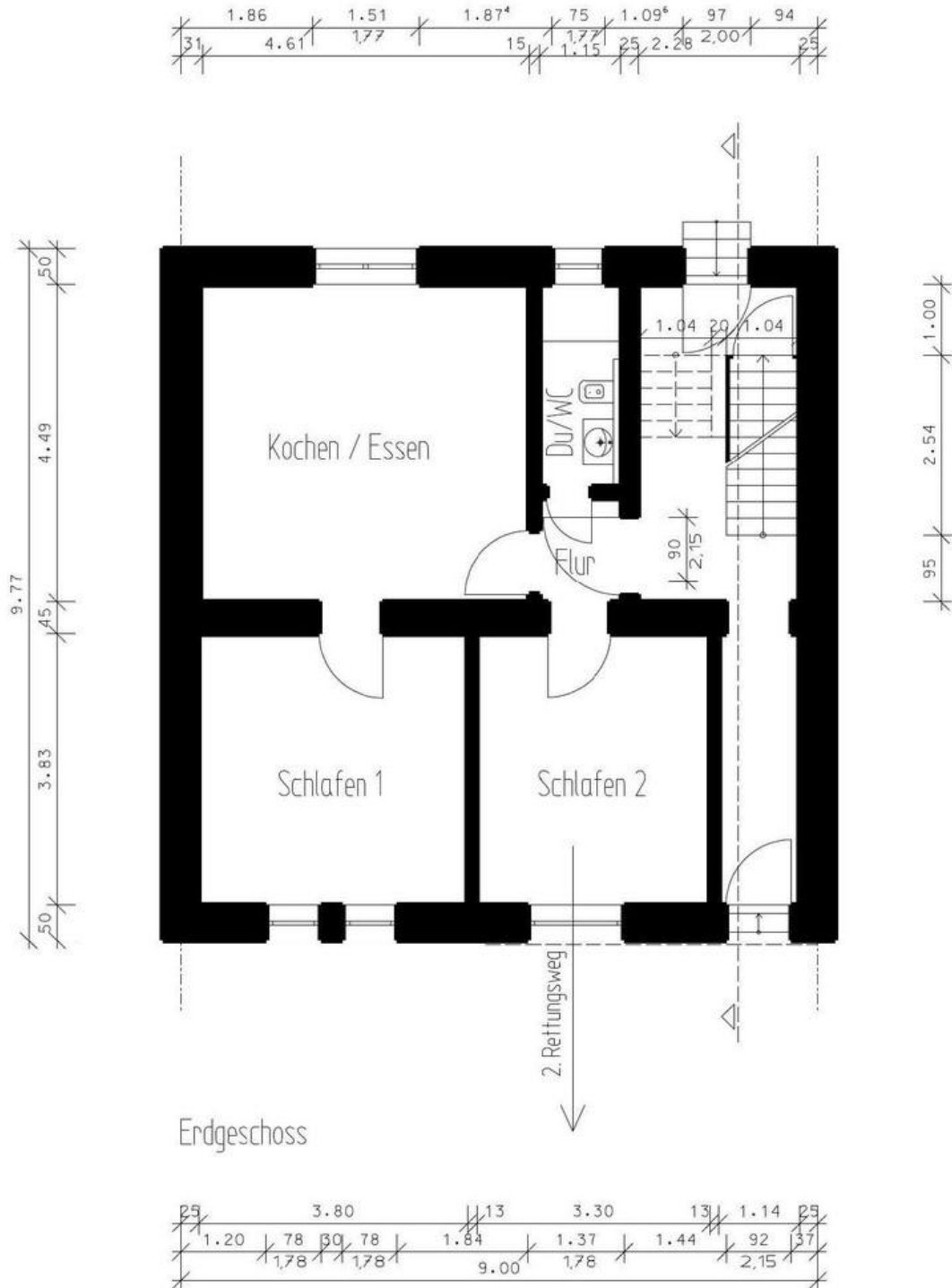


Wohnküche

# Exposé - Grundrisse



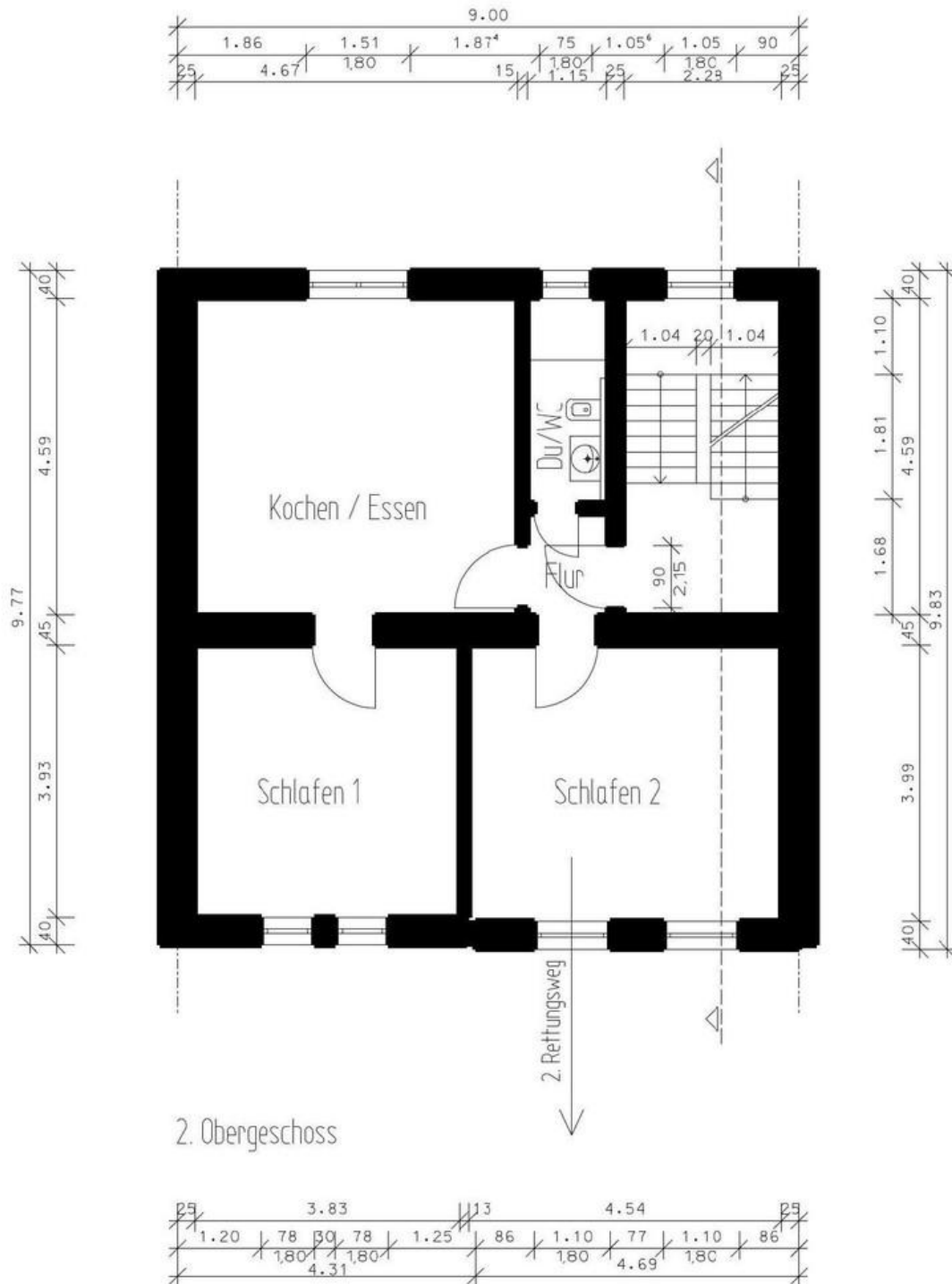
# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse

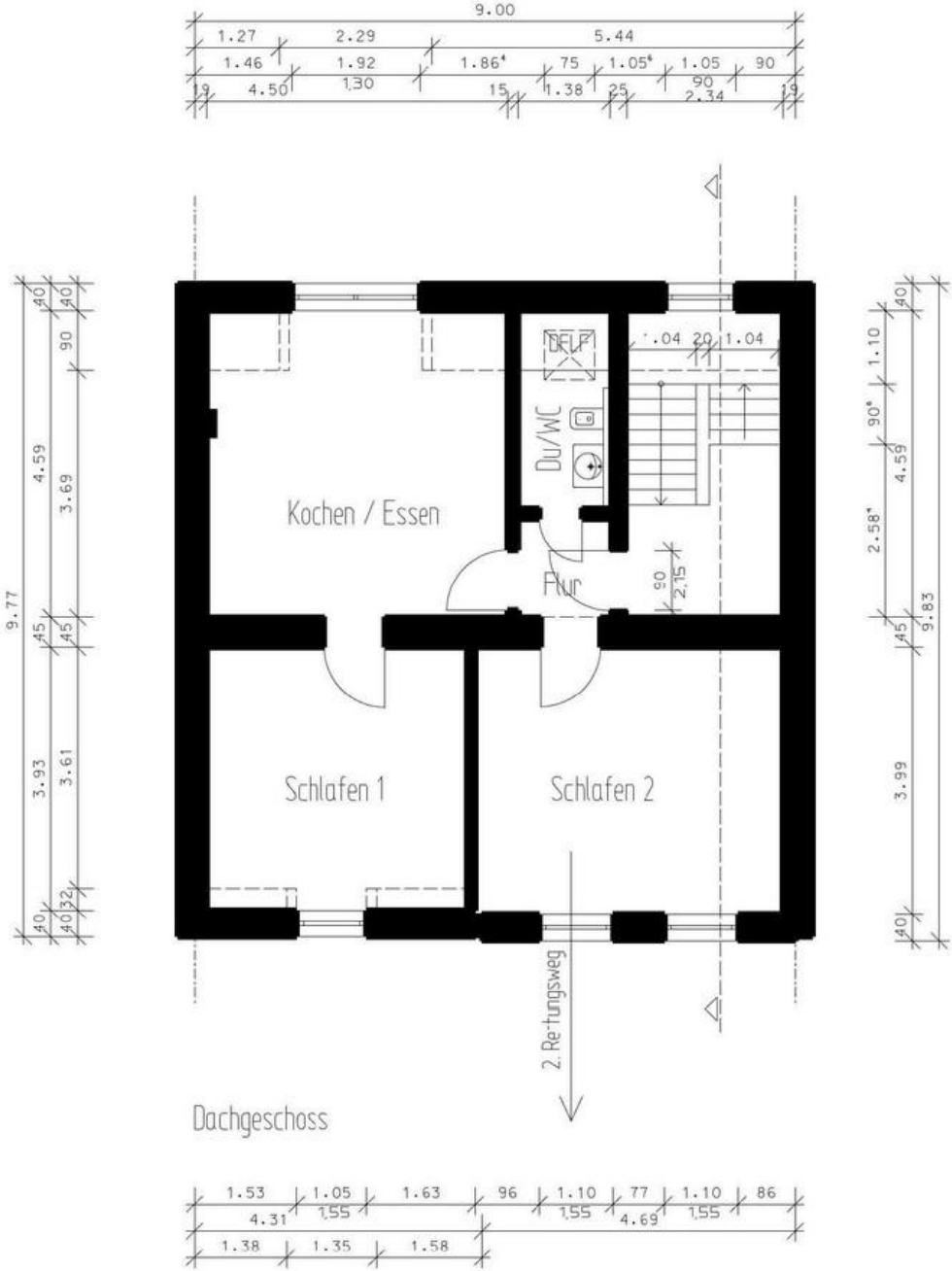


2. Obergeschoss

2.OG

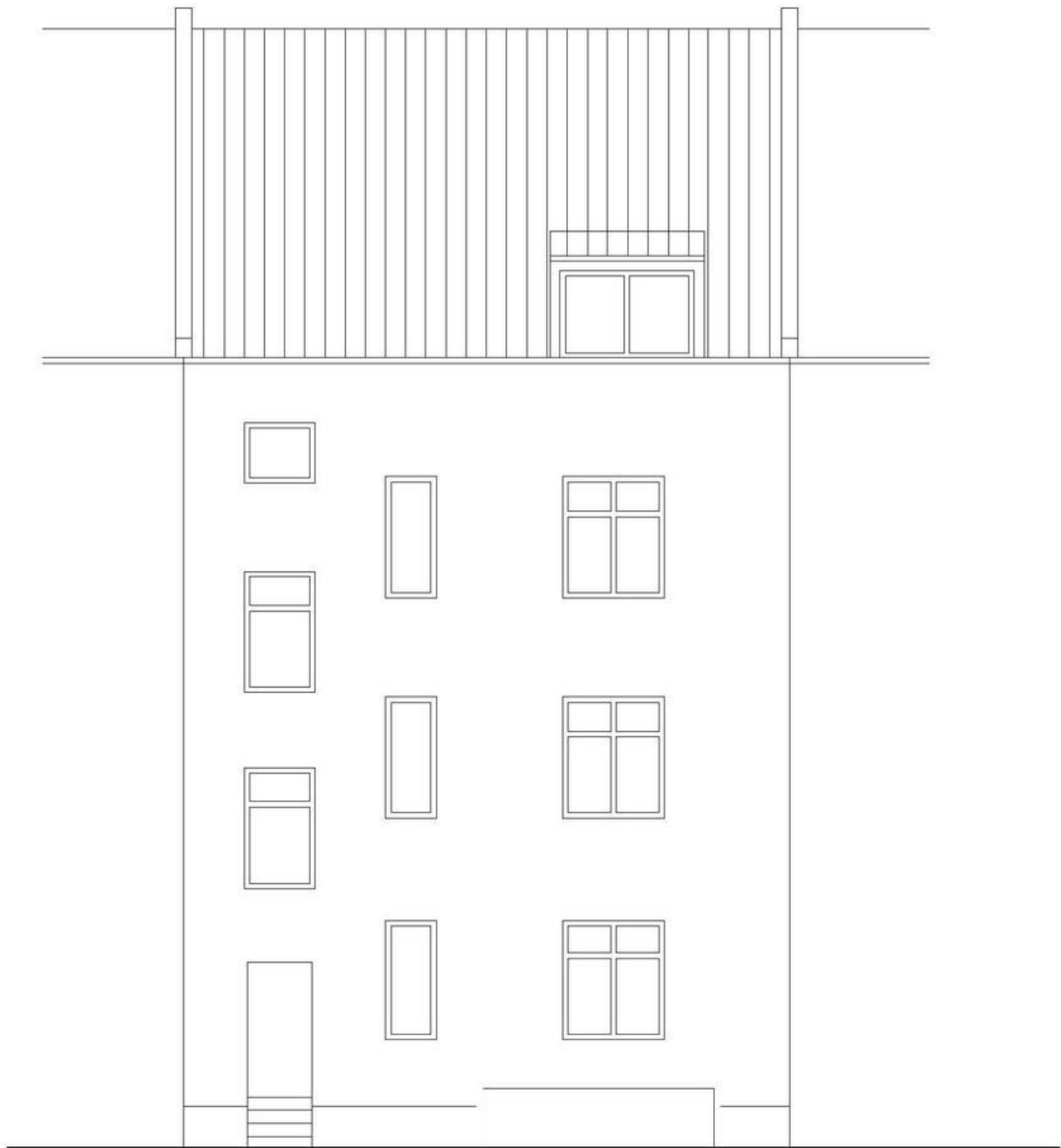


# Exposé - Grundrisse



3.OG Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Hofansicht

Rückseite

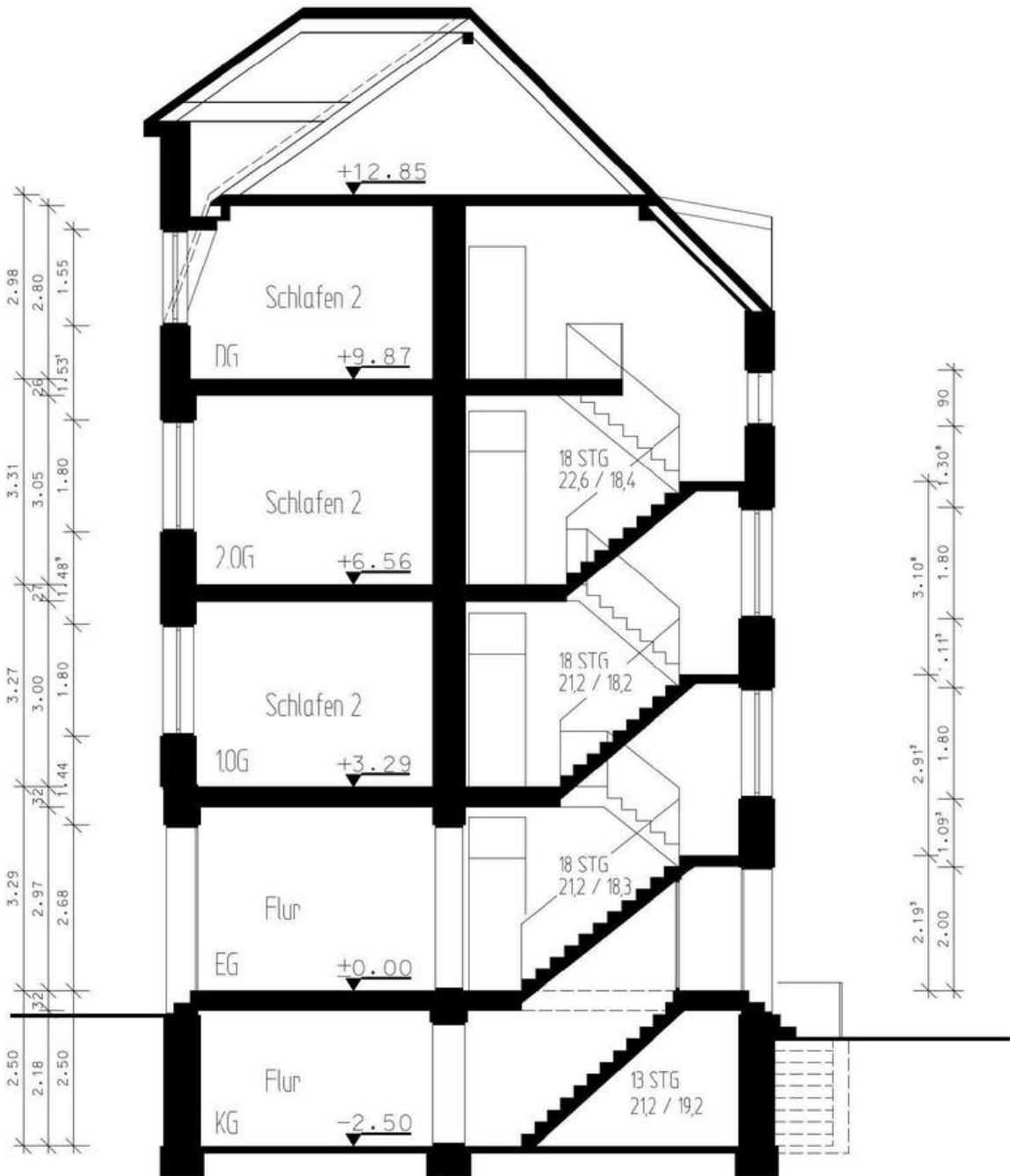
# Exposé - Grundrisse



Strassenansicht

Strassenansicht

# Exposé - Grundrisse



Schnitt

Schnitt

# Exposé - Anhänge

## 1. Expose 1





# MONTEURHAUS MIT 4 EINHEITEN MIT X-FAKTOR: 7,15 **ZUVERKAUFEN**

KAUFPREIS: 1.200.000,00 €  
LEVERKUSEN, CA.228M<sup>2</sup>,  
4 APP, BJ. 1910,MODERNISIERT: 2019

Ein Immobilien-  
Selbstläufer-Start-up,  
das hohe passive  
Gewinne erzielt.



Offiziell als  
Monteurzimmer  
genehmigt

**OFFICIAL**

NEXT 

# KURZZEIT-VERMIETUNG IST DIE KLEVERE ART DER VERMIETUNG:

IHRE TOP-LÖSUNG FÜR DAUERHAFT HOHE  
MIETEINNAHMEN, MAXIMALE FLEXIBILITÄT UND  
SICHERHEIT.

- TOPLAGE: LEVERKUSEN-MANFORT
- 4 EINHEITEN MIT JE 3 Z, BAD/WC
- OFFIZIEL ALS MONTEURZIMMER GENEHMIGT



SIE ERWERBEN HIER NICHT NUR EIN  
MEHRFAMILIENHAUS, SONDERN EIN LANG ERPROBTES  
GESCHÄFTSMODELL.

**ERFOLGREICH  
ERPROBT**

**NEXT** 



# BILDER



Ferienwohnung Leverkusen

NEXT 

# BILDER



JEDE EINHEIT KOMPLETT FÜR  
SELBSTVERPFLEGUNG MÖBLIERT.  
2019 GUT SANIERT



Ferienwohnung Leverkusen

NEXT 



2X SCHLAFZIMMER  
1X WOHN-ESS-KÜCHEN-ZIMMER  
MIT JE 3 EINZELBETTEN

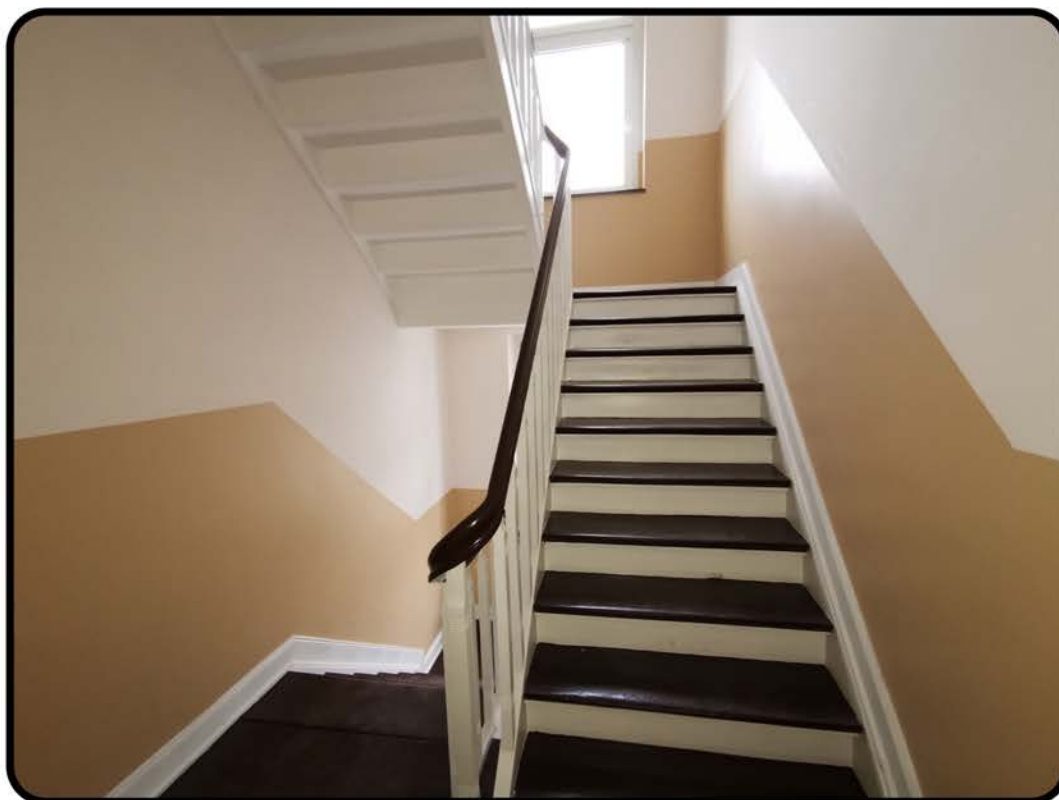


Ferienwohnung Leverkusen

NEXT




# BILDER



# SCHLÜSSELANGABEN

Objektart:	Haus
Objekttyp:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	1910 / Neumodernisiert ende 2019
Grundstückfläche:	172m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 228 m <sup>2</sup>
Anzahl Einheiten/Wohnungen:	4
Provision:	Keine
Zustand:	Neu saniert inkl. Fassade, Elektrik, uvm.
Energieausweis:	Ist beantragt
Heizungsart:	Gasetagenheizungen (3 davon neu, Ende November 2019)
Etagenzahl:	3 (KG, EG, 1.OG, 2.OG, DG)
IP-TV-TELEKOM:	Ja
Verfügbar ab (Text):	Sofort
Preis:	1.200.000 €
Preis pro m <sup>2</sup> :	5.263 €
Preis pro Wohnung:	300.000 €
Ist-Mieteinnahme Netto. Verpachtet als Monteurzimmer:	6.000 €
Lage	Günstige Lage

 <b>Rendite</b> <small>BEISPIELKALKULATIONEN</small>	bei normaler Wohnnutzung ca.	bei möblierte Vermietung ca.	bei möblierte Vermietung als Studenten- WG ca.	bei möblierte Vermietung AIRBNB & Co. ohne NK, Betriebsk. usw. VERPACHTET	bei möblierte Vermietung AIRBNB & Co. ohne NK, Betriebsk. usw. SELBSTBETRIEB
<b>Soll-Miete p.a. (kalt)</b>	27.688,32 €	32.832,00 €	38.400,00 €	72.000,00 €	168.000,00 €
<b>x-Fach-Faktor</b>	43,34	36,55	31,25	16,67	7,15



# MONTEURZIMMER- VERMIETUNG IST LEICHTER, ALS SIE DENKEN.

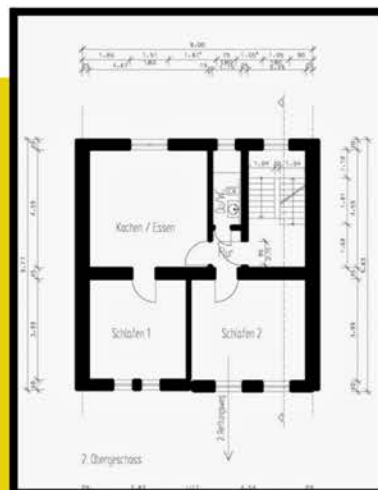
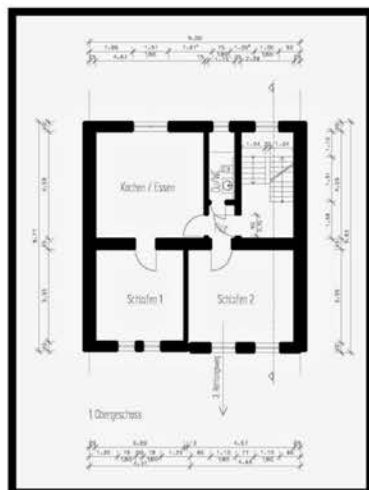
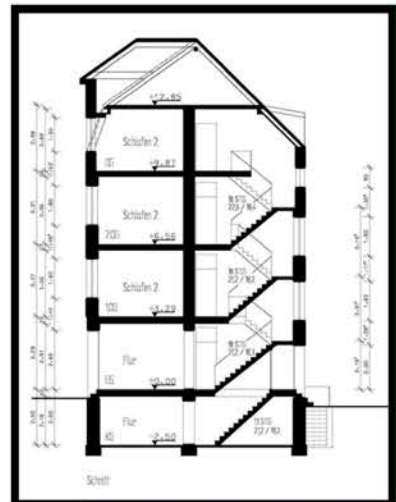
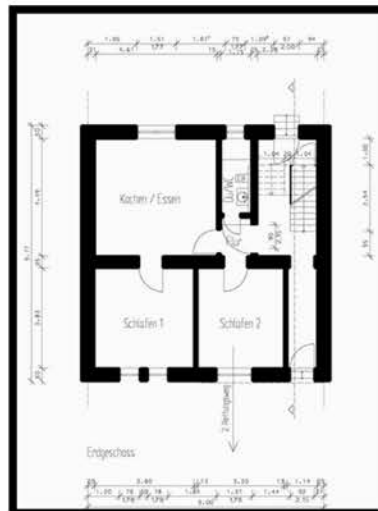
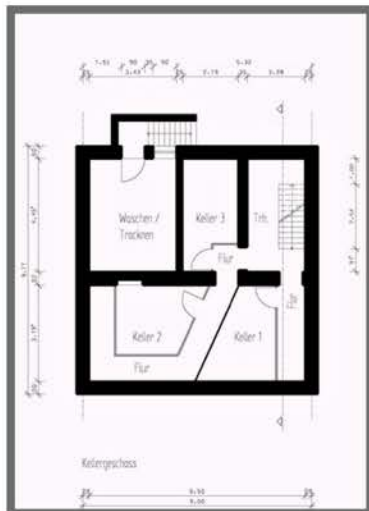
EINE AUSWAHL VON MÖGLICHEN PARTNERN FÜR DIE  
MÖBLIERTE KURZZEITVERMIETUNG:



Dank einiger Dienstleister, die die gesamte Abwicklung – einschließlich Marketing, Buchungsverwaltung, Rechnungstellung, Callcenter und Geldeingangssicherung – mit einem ausgereiften Buchungssystem übernehmen, gestaltet sich die Führung Ihres Beherbergungs-Start-ups denkbar einfach. Vorkenntnisse sind nicht notwendig. Dieses Modell unterscheidet sich nur geringfügig von der klassischen Vermietung und kann Ihre Einnahmen sicher vervielfachen.

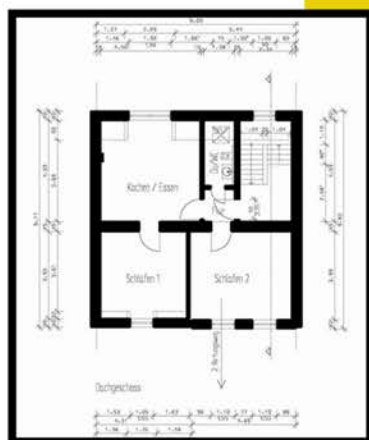
TRAUEN SIE SICH.  
ES LOHNT SICH DEFINITIV ENORM.

# BAUPLÄNE



**Zweck  
mässig  
GUT**

**GUT DURCHDACHTE  
BAUPLÄNE**



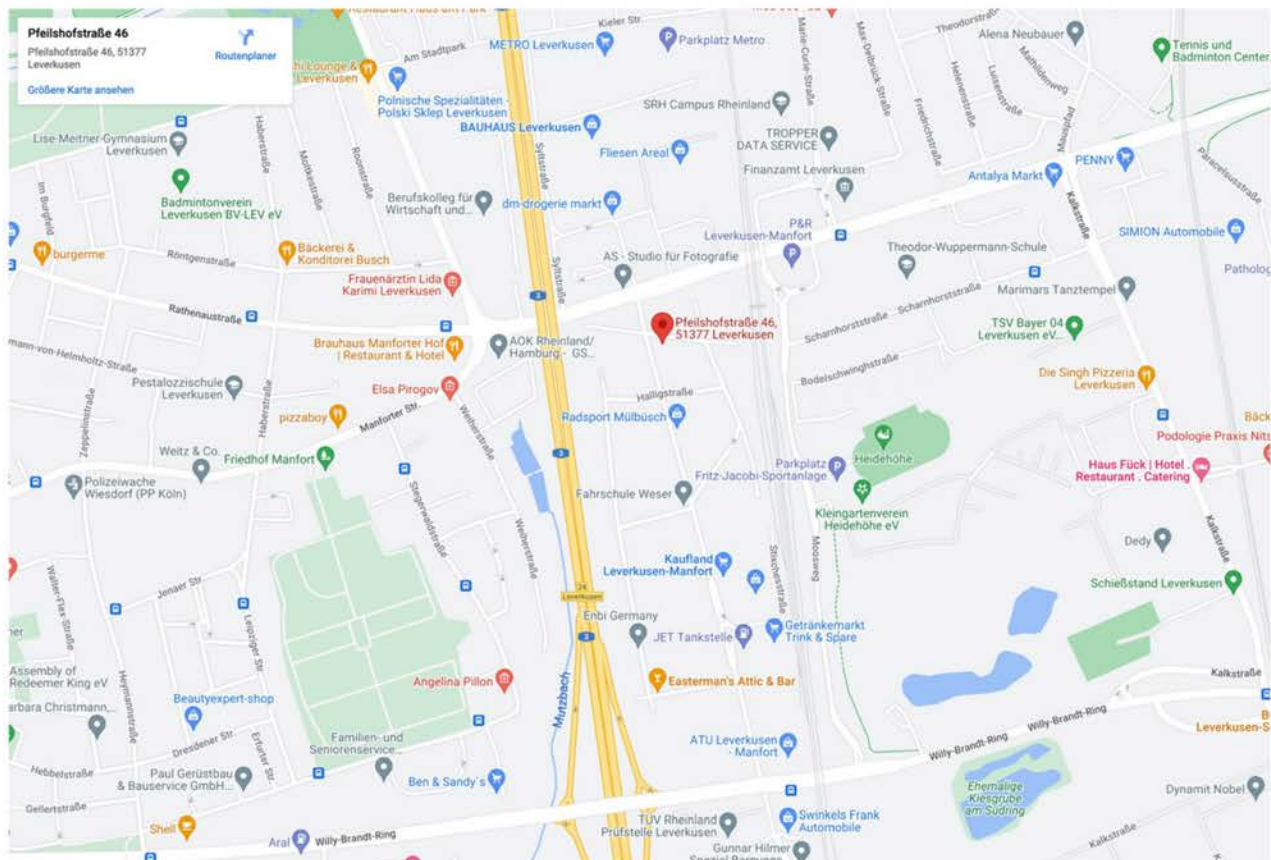


# STANDORT

GUTE LAGE

OBJEKT ADRESSE:

PFEILSHOFSTR. 46  
51377 LEVERKUSEN (MANFORT)



Das Haus befindet sich in einer zentralen Lage im Stadtteil Manfort.

Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar; ein Realmarkt, ein Drogeriemarkt, Aldi, Bauhaus und die Metro liegen in unmittelbarer Nähe.

Manfort ist ein lebendiger Stadtteil Leverkusens, der seinen Bewohnern vielfältige Vorteile bietet. Rund um die Gustav-Heinemann-Straße und am Konrad-Adenauer-Platz gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die Leverkusener City mit ihrer attraktiven Fußgängerzone ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad (sicher über Radwege) oder mit dem Auto erreichbar. Die Busverbindung ist nur 40 m und die S-Bahn nur 200 m entfernt, sodass die gute Verkehrsanbindung die schnelle Erreichbarkeit sowohl naher als auch ferner Ziele auch ohne PKW ermöglicht. Die nahegelegene Dhünn mit ihrem gut ausgebauten Wegenetz und die Sportzentren an der Bismarckstraße und Kalkstraße bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Kindergarten und Grundschule sind für Kinder leicht erreichbar. Eine Realschule und das Lise-Meitner-Gymnasium komplettieren das ausgezeichnete Schulangebot.



Verkaufsexpose Ferienwohnung Leverkusen

NEXT 

# BESCHREIBUNG



In der derzeitigen Marktunsicherheit bezüglich Preis- und Zinsentwicklung bietet dieses Angebot eine seltene Gelegenheit.

Als Käufer haben Sie die Chance, ein Objekt zu erwerben, das sich durch die spezielle Genehmigung für die Nutzung als Ferienwohnung und durch seine gute Lage als besonders attraktives Investment herausstellt.

Trotz der gegenwärtigen Marktlage stellt diese Immobilie eine äußerst lohnende Investitionsmöglichkeit dar.

Das 4-Familienhaus wurde 1910 massiv gebaut und ist vollständig unterkellert. Es beherbergt vier 3-Zimmer-Wohnungen, die Ende 2019 komplett modernisiert wurden.

## **Hier die Wohnungsaufteilungen:**

### **Erdgeschoss:**

2 Schlafzimmer, 1 Wohnküche, Diele, Bad mit WC/Dusche.

### **1. + 2. Obergeschoss:**

2 Schlafzimmer, 1 Wohnküche, Diele, Bad mit WC/Dusche.

### **Dachgeschoss/Mansarde (komplett ausgebaut):**

2 Schlafzimmer, 1 Wohnküche, Diele, Bad mit WC/Dusche.

### **Kellergeschoss:**

Die Kellerräume sind den jeweiligen Einheiten zugeordnet. Eine räumliche Trennung ist geplant, aber noch nicht umgesetzt und im Preis nicht inbegriffen. Zudem gibt es eine gemeinschaftliche Waschküche (mit Anschlüssen & Bodenablauf), die über eine Kelleraußentreppe vom Garten aus zugänglich ist.

### **Gartenbereich:**

Hinter dem Haus befindet sich ein kleiner Garten mit Wiese und Sitzgelegenheit zur gemeinschaftlichen Nutzung.





# AUSSTATTUNG



**Das Haus bietet ein großzügiges Flächenangebot, wobei nahezu alle Gewerke erneuert wurden:**

- Wand- und Bodenbeläge: komplett erneuert • Elektrizität: komplett erneuert
- Treppenhaus: komplett erneuert
- Sanitäranlagen: komplett erneuert (Die Heizungsrohre wurden laut Vorbesitzer bereits vor 12 Jahren im Zuge der Sanierung von Keller zu den Einheiten erneuert – jedoch ohne Gewähr)
- Badezimmer: komplett erneuert
- Fenster: teilweise erneuert
- Heizthermen: 3 neue eingebaut

Die detaillierte Ausstattung gestaltet sich wie folgt:

## **Fassade:**

Die historische straßenseitige Fassade mit Stuckverzierungen wurde komplett saniert.

## **Hinterseite:**

Neu gedämmt und saniert.

## **Heizung:**

Die Immobilie wird über 4 Gasetagenheizungen beheizt. Drei Heizthermen wurden Ende November 2019 erneuert.

## **Energieausweis:**

Für diese Immobilie wird ein Energieausweis nachgeliefert.

## **Erschliessung:**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Gas, Strom, Wasser und Telefon sind vorhanden.

## **Sonstiges:**

- Telekom-Anschluss vorhanden
- Warmwasserversorgung erfolgt über neue elektrische Durchlauferhitzer im Badezimmer.
- Kellertreppe als Holzkonstruktion.



Verkaufsexpose Ferienwohnung Leverkusen

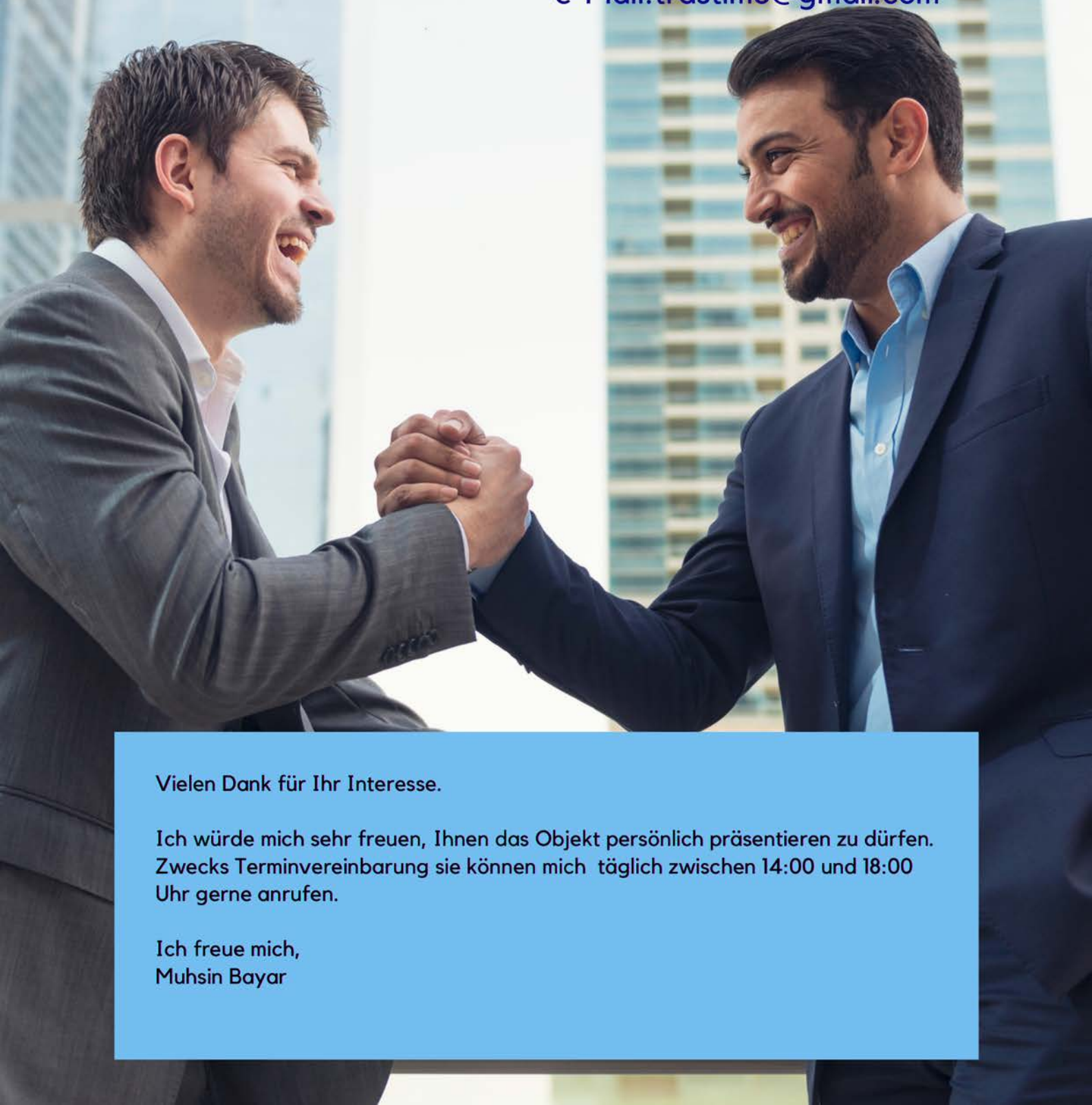
**NEXT**

# LASSEN SIE UNS DEN DEAL MACHEN!

SIE WERDEN GROSSE FREUDE DARAN HABEN.

Mobile: +49 171 29 22 2 22

e-Mail: [trastimo@gmail.com](mailto:trastimo@gmail.com)



Vielen Dank für Ihr Interesse.

Ich würde mich sehr freuen, Ihnen das Objekt persönlich präsentieren zu dürfen. Zwecks Terminvereinbarung sie können mich täglich zwischen 14:00 und 18:00 Uhr gerne anrufen.

Ich freue mich,  
Muhsin Bayar



# WICHTIGE HINWEISE



Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass unser Angebot freibleibend ist. Alle Angaben unseres Angebots beruhen auf von Behörden oder Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Eine Haftung für deren Richtigkeit bzw. Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Wir haften zudem nicht für Irrtümer, Schriftfehler oder die angegebenen Sollmieten.

Dies ist ein Angebot direkt vom Eigentümer.

Das Exposé dient lediglich als erste Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Gekauft wird "wie gesehen", unter Ausschluss sämtlicher Haftungsrisiken des Verkäufers, sofern gesetzlich zulässig. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz vor.

Bitte stellen Sie sicher, dass Sie stets die aktuellste Fassung des Exposés sowie alle dazugehörigen Dokumente vorliegen haben, die Sie über verschiedene Kanäle, wie beispielsweise einen Cloud-Link, erhalten sollten. Nur diese Fassung des Exposés ist maßgeblich.

## **GRUNDRISSE:**

Die beigefügten Grundrisse erheben keinen Anspruch auf Maßstabstreue oder Richtigkeit entsprechender gezeichneter oder angegebener Maße. Sie dienen lediglich dem Überblick über die ungefähre Lage und Größe der Räume. Details aus der Zeichnung müssen nicht mit der tatsächlichen Bauausführung übereinstimmen. Zugesicherte Eigenschaften werden damit nicht festgelegt, und Ansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

## **IMPRESSUM/ANSPRECHPARTNER:**

**Firma:** trastimo GmbH, **vert. d. GF:** Herrn Muhsin Bayar,

**AG:** Düsseldorf, HRB 84498, **USt.-ID:** DE321164357

**Adresse:** Marienburger Str. 2D, 40789 Monheim am Rhein

**WhatsApp/Mobil:** +491712922222

**E-Mail:** [trastimo@gmail.com](mailto:trastimo@gmail.com)



Verkaufsexpose Ferienwohnung Leverkusen

**NEXT**



**NEUES  
TERRAIN**

**SPASS HABEN**

MIT IHRER NEUEN VERMIETUNG



ENDE-Verkaufsexpose Ferienwohnung Leverkusen