

Freistehendes Dreifamilienhaus in Leverkusen-Küppersteg – 2 Einheiten bezugsfrei! Bieterverfahren

Objekt: MS_433 • 51373 Leverkusen / Leverkusen-Küppersteg
390.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	MS_433
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	51373
Ort	Leverkusen / Leverkusen-Küppersteg
Wohnfläche	ca. 219 m ²
Grundstücksgröße	ca. 499 m ²
Anzahl Wohneinheiten	3
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1939
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	317,89 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	27.04.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1939
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	390.000,00 €

Beschreibung

Objekt & Potenzial

Zum Verkauf steht ein freistehendes, vollunterkellertes Dreifamilienhaus in massiver Bauweise im beliebten Leverkusener Stadtteil Küppersteg (Baujahr 1939, Aufstockung 1950, Erweiterung 1971). Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 219 m² auf einem 499 m² großen, ebenen Grundstück bietet dieses Objekt eine solide Substanz für Kapitalanleger, Handwerker oder Eigennutzer, die viel Platz zur Eigennutzung suchen.

Aufteilung & hohe Flexibilität (zwei Wohnungen bezugsfrei!)

Das Gebäude ist in drei abgeschlossene Wohneinheiten aufgeteilt. Da aktuell nur eine Einheit vermietet ist, bietet das Objekt maximale Flexibilität beim Kauf:

Erdgeschoss (82,65 m²): 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad. Diese Einheit wird dem Käufer komplett bezugsfrei und geräumt übergeben.

1. Obergeschoss (77,28 m²): Diese Einheit (3 Zimmer plus Esszimmer, Küche, Diele, Bad, Dachterrasse) ist für eine Kaltmiete von 690,00 € zzgl. 50,00 € für die mittlere Garage zuverlässig und ungekündigt vermietet.

Dachgeschoss (49,21 m²): Die charmante Wohnung inklusive Balkon ist aktuell nicht vermietet und kann sofort neu vermietet oder selbst genutzt werden. Zusätzlich gibt es ein weiteres Zimmer im Dachgeschoss mit ca. 10 m².

Parken: 1 integrierte Kellergarage sowie 1 separate Doppelgarage (40,12 m² Grundfläche) mit Abstellraum.

Modernisierungsbedarf & Energetik

Die Immobilie weist einen dokumentierten Sanierungsstau auf (Energiebedarfsausweis Klasse H, 317,89 kWh/(m²·a), Heiztechnik aus den Jahren 1991–1995, Gas-Etagenheizung der EG-Wohnung außer Betrieb, Kellerfeuchte sowie Feuchtigkeitsspuren im 1. OG durch die defekte Terrassenabdichtung). Eine Erneuerung der Terrassenabdichtung im DG ist notwendig. Dies bietet Investoren und Handwerkern hervorragende KfW-Fördermöglichkeiten und enormes Wertsteigerungspotenzial.

Lage

Mikrolage & Infrastruktur vor Ort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, etablierten und familienfreundlichen Wohn-Seitenstraße im beliebten Leverkusener Stadtteil Küppersteg. Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus: Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken, sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls im direkten Umfeld.

Anbindung & Freizeit

Für Berufspendler ist die Lage ideal: Der S-Bahnhof Leverkusen-Küppersteg sowie Autobahnauffahrten (A1/A3) bieten eine schnelle Anbindung an die Metropolen Köln und Düsseldorf. Der nahegelegene Sportpark Leverkusen sowie weitläufige Grünflächen bieten zudem einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Ausstattung Beschreibung

Bauweise & Substanz

Massiver, freistehender Baukörper (Baujahr 1939, Aufstockung 1950). Vollunterkellert mit 4 Kellerräumen und einer gemeinschaftlichen Waschküche inklusive Kelleraußentreppe.

Fenster, Türen & Beschattung

Moderne Kunststofffenster mit zweifacher Isolierverglasung in allen Wohnbereichen sowie Velux-Dachflächenfenster im Dachgeschoss. Komfortable, elektrisch betriebene Rollläden im gesamten Erdgeschoss und 1. Obergeschoss. Klassische Holztüren, im 1. OG teilweise mit Glasausschnitten sowie einer Schiebetür.

Bodenbeläge

Erdgeschoss: Hochwertiges Echtholz-Parkett in den Wohnräumen. Ober- & Dachgeschoss: Pflegeleichter Laminatbelag. Nassbereiche: Keramische Bodenfliesen in sämtlichen Küchen, Bädern, Fluren und im Hauseingangsbereich.

Sanitär- & Küchenausstattung

Tageslichtbäder in allen drei Wohneinheiten. Die Badezimmer im EG und 1. OG sind wandhoch hell gefliest. Das Duschbad im Dachgeschoss wurde im Zuge einer Modernisierung komplett neu saniert. Alle Küchen verfügen über einen Fliesenspiegel im Arbeitsbereich.

Außenbereiche & Parken

Großzügige, teils überdachte Dachterrasse im 1. OG (Fliesenbelag, exakt 11,49 m² Gesamtfläche). Gemütlicher Balkon im DG mit Holzbelag auf Stelzenlager (12,86 m² Gesamtfläche). Eine im Baukörper integrierte Kellergarage sowie eine separate, massive Doppelgarage (40,12 m² Grundfläche) mit angebautem Abstellraum.

Haustechnik & Zustand

Unabhängige Gasetagenheizungen für jede Einheit (Anlagentechnik ca. 1991–1995 im EG außer Betrieb). Energiebedarfsausweis liegt vor, Endenergiebedarf 317,89 kWh/(m²a), Klasse H. Ungedämmte Geschossdecke/Fassade. Dem Baujahr entsprechend liegt ein Modernisierungstau vor (Kellerfeuchte, Feuchtigkeitsspuren im 1. OG durch die defekte Terrassenabdichtung). Eine Erneuerung der Terrassenabdichtung im DG ist notwendig.

Sonstige Angaben

Hinweise zum Bieterverfahren:

Ausschreibung: Verkauf im geschlossenen Bieterverfahren

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt im Rahmen eines transparenten, privatrechtlichen Bieterverfahrens für den Kölner Gymnasial- und Stiftungsfonds. Der angegebene Startpreis von 390.000,00 € versteht sich als Mindestgebot (Angebotspreis).

Bitte beachten Sie, dass es sich um ein geschlossenes (verdecktes) Bieterverfahren handelt. Dies bedeutet, dass alle Kaufpreisangebote vertraulich behandelt werden und für andere Mitbieter zu keinem Zeitpunkt einsehbar sind. Es finden keine öffentlichen Bierrunden statt; jeder Interessent gibt innerhalb des vorgegebenen Zeitraums sein einmaliges, finales Höchstgebot ab. Nach Ablauf der Frist entscheidet die Eigentümerschaft über die Vergabe.

Besichtigungstermine (nur nach vorheriger Absprache)

Abgabefrist für Gebote

Ihr schriftliches Kaufpreisangebot reichen Sie bitte innerhalb der laufenden Ausschlussfrist bis spätestens zum 31.10.2026 ein.

Der Eigentümer ist nicht verpflichtet, an den Höchstbietenden zu verkaufen. Das Verfahren ist bis zur finalen notariellen Beurkundung des Kaufvertrags für beide Seiten rechtlich unverbindlich.

Verfügbarkeit & Unterlagen



Die Erdgeschosswohnung sowie die komplette Dachgeschosswohnung stehen leer und werden vollständig bezugsfrei übergeben. Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist ungekündigt vermietet.

Sämtliche verkaufsrelevanten Unterlagen, die detaillierten Wohnflächenberechnungen nach WoFIV sowie der gesetzlich vorgeschriebene Energiebedarfsausweis (gültig bis 2035), liegen vor und werden ernsthaften Interessenten im Rahmen der Besichtigung vollständig zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

Impressionen



Rechts



Rückansicht



Garagen



Grundstück



Küche EG



Anbau EG



Badezimmer EG



Kinderzimmer EG



Schlafzimmer EG



Wohnzimmer EG



Flur 10G



Badezimmer 10G



Kinderzimmer 10G



Küche 10G



Schlafzimmer 10G



Wohnzimmer 10G



Balkon 1OG



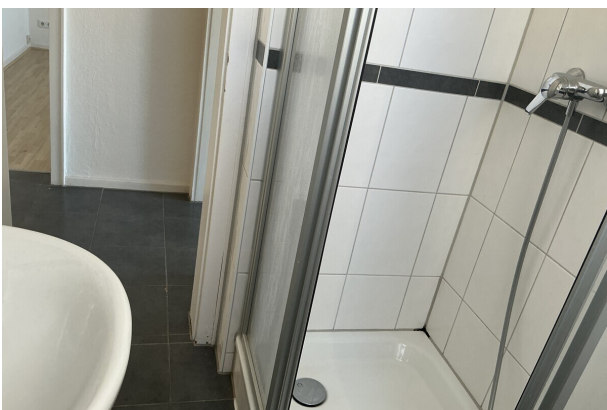
Spielezimmer feuchte Wände 1OG



Küche DG



Badezimmer DG



Badezimmer DG



Schlafzimmer DG



Wohnzimmer DG



Dachterrasse DG



Dachterrasse DG



Heizung



Heizung Typenschild



Ihr Ansprechpartner

Herr Michael Schlockermann
Schlockermann-Immobilien
Brandenburger Straße 9
51377 Leverkusen

Mobil: +49 176 20 24 87 91

E-Mail: info-schlockermann@my-onoffice.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.