

# Rendite **10,25%** p.a.: Exklusive Investitions- möglichkeit: Monteurzimmer- Ferienwohnung in Leverkusen



Entdecken Sie ein einzigartiges Immobilien-Investment: Ein modernisiertes Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten, offiziell als Monteurzimmer genehmigt. Ideale Lage in Leverkusen, hohe passive Gewinne und maximale Flexibilität.

[\*\*Email\*\*](#)[\*\*Anruf\*\*](#)[\*\*Whatsapp\*\*](#)

# Überzeugende Eckdaten

## 1 Attraktiver Kaufpreis

1.200.000,00 € für ein Mehrfamilienhaus mit 228m<sup>2</sup> Wohnfläche und 4 Apartments

## 2 Lukrative Rendite

10,25% Rendite (7,15-fache Jahresmiete) bei Kurzzeitvermietung als Monteurzimmer möglich

## 3 Modernisiert und Pflegeleicht

Baujahr 1910, umfassend modernisiert im Jahr 2019 für geringen Instandhaltungsaufwand

## 4 Flexible Nutzungsmöglichkeiten

Offiziell als Monteurzimmer genehmigt, ideal für Kurzzeitvermietung oder klassische Wohnnutzung



# Vorteile

## Erprobtes Geschäftsmodell

Sie erwerben nicht nur eine Immobilie, sondern ein etabliertes Konzept für die Kurzzeitvermietung. Profitieren Sie von einem System, das bereits seine Rentabilität unter Beweis gestellt hat.

## Hohe Mieteinnahmen

Durch die Genehmigung als Monteurzimmer können Sie wesentlich höhere Mieteinnahmen erzielen als bei herkömmlicher Vermietung. Der attraktive Faktor von 7,15, der eine Rendite von 10,25 % p.a. ermöglicht, verspricht eine schnelle Amortisation Ihrer Investition.

## Flexibilität und Sicherheit

Die vielseitige Nutzbarkeit des Objekts bietet Ihnen maximale Flexibilität. Sie können zwischen verschiedenen Vermietungsmodellen wählen oder das Haus selbst nutzen, je nach Marktlage und persönlichen Präferenzen.

**Besichtigung per Email vereinbaren**

**Jetzt anrufen**

**Whatsapp-Nachricht schreiben**

# Detaillierte Objektbeschreibung

1

## Gebäudestruktur

Das 1910 erbaute Mehrfamilienhaus verfügt über 4 separate Einheiten, verteilt auf 3 Etagen plus Dachgeschoss. Jede Wohnung bietet 3 Zimmer, Bad und WC, ideal für die Nutzung als Monteurzimmer oder Ferienwohnung.

2

## Modernisierung 2019

Umfassende Renovierung aller Einheiten, inklusive neuer Elektrik, Sanitäranlagen und Wandgestaltung. Die Fassade wurde ebenfalls saniert, wodurch das Haus sowohl optisch als auch funktional auf dem neuesten Stand ist.

3

## Ausstattung

Jede Einheit ist komplett möbliert und für Selbstversorger ausgestattet. Moderne Küchenzeilen, komfortable Schlafbereiche und funktionale Badezimmer sorgen für einen angenehmen Aufenthalt der Gäste.

4

## Zusätzliche Features

Gemeinschaftlicher Gartenbereich, Kellerräume für jede Einheit und eine zentrale Waschküche erhöhen den Wohnkomfort und die Nutzungsmöglichkeiten des Objekts.

**Besichtigung per Email vereinbaren**

**Jetzt anrufen**

**Whatsapp-Nachricht schreiben**

# Bildimpressionen Teil 1 von 2

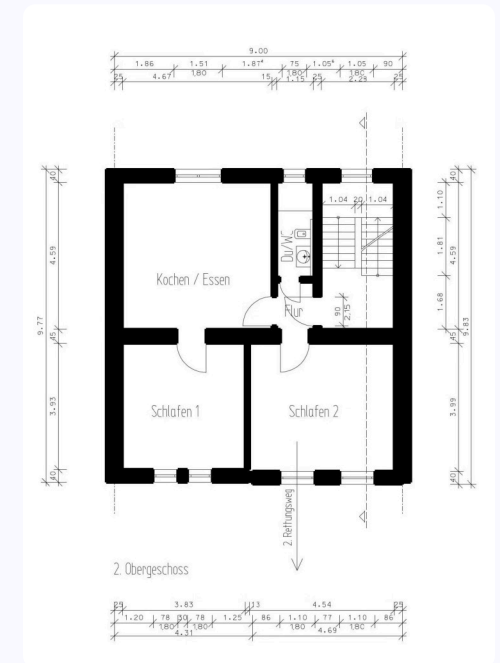
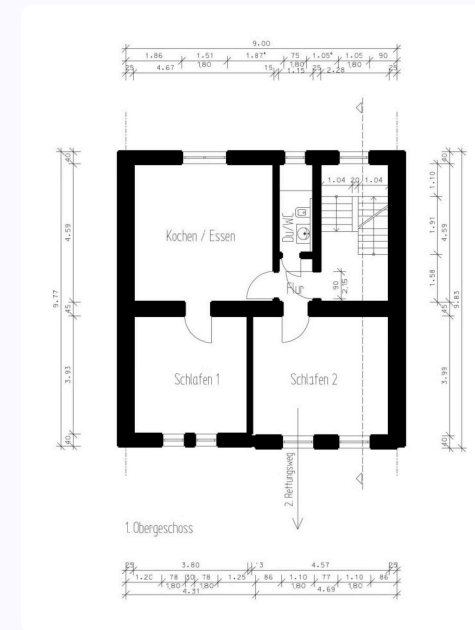
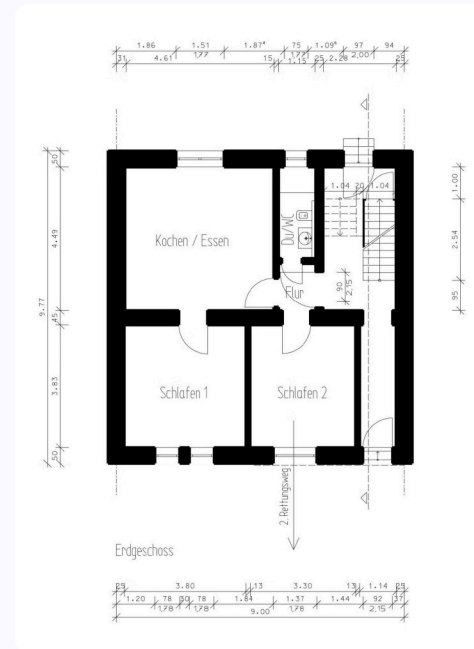
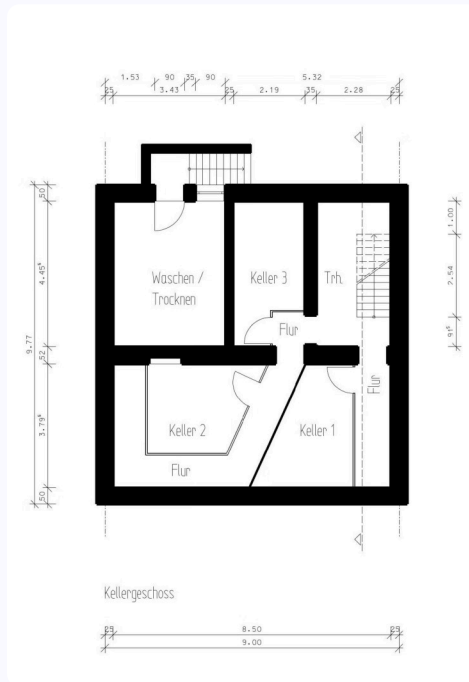


# Bildimpressionen Teil 2 von 2

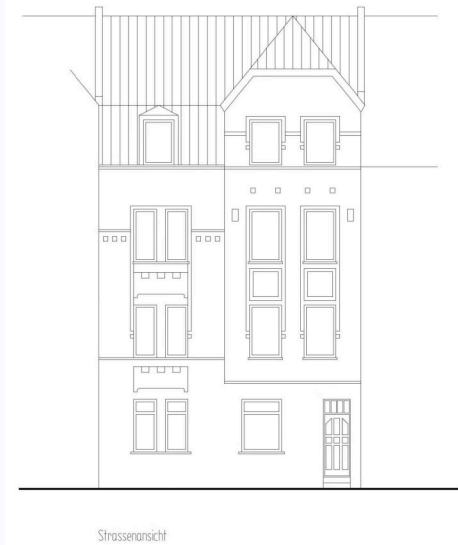
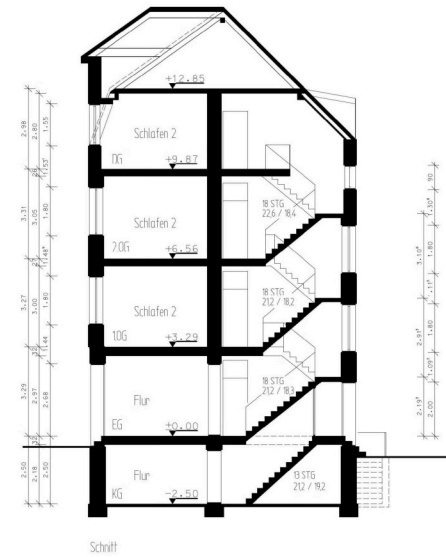
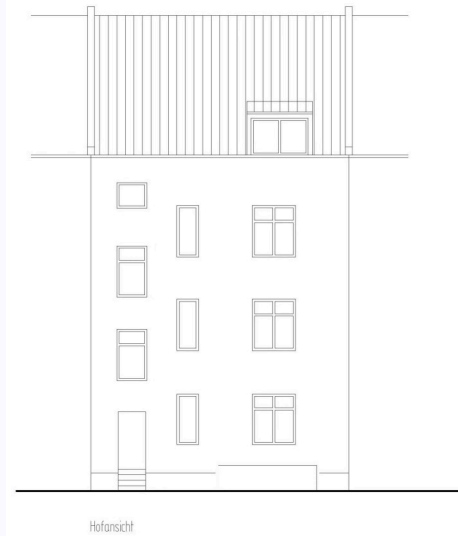
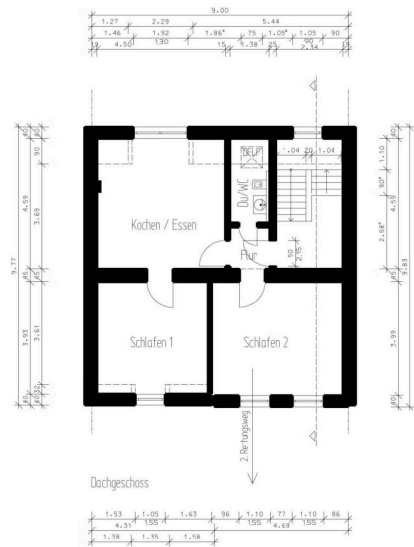




# Grundrisse Teil 1 von 2



# Grundrisse Teil 2 von 2



# Lage und Umgebung

## ▼ Zentrale Lage in Leverkusen-Manfort

Das Objekt befindet sich in einer begehrten Lage im Stadtteil Manfort. Die Umgebung bietet eine perfekte Mischung aus urbaner Infrastruktur und Naherholungsmöglichkeiten, ideal für Kurzzeitmieter und Monteure.

 [www.google.com](https://www.google.com)



## ▼ Hervorragende Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Realmarkt, Aldi und Metro. Die Leverkusener Innenstadt ist schnell erreichbar, ebenso wie öffentliche Verkehrsmittel (Bus 40m, S-Bahn 200m entfernt).

## ▼ Freizeit und Bildung

Die nahe gelegene Dhünn mit ausgebauten Wegen und diverse Sportzentren bieten Freizeitmöglichkeiten. Schulen aller Stufen, von der Grundschule bis zum Gymnasium, sind in der Umgebung vorhanden.





# Finanzielle Perspektiven

| Nutzungsart                                 | Jährliche<br>Mieteinnahmen<br>(ca.) | X-Fach-Faktor |
|---------------------------------------------|-------------------------------------|---------------|
| <b>Klassische<br/>Wohnnutzung</b>           | 27.688,32 €                         | 43,34         |
| <b>Möblierte<br/>Vermietung</b>             | 32.832,00 €                         | 36,55         |
| <b>Monteurzimmer<br/>(verpachtet)</b>       | 72.000,00 €                         | 16,67         |
| <b>Airbnb &amp; Co.<br/>(Selbstbetrieb)</b> | 168.000,00 €                        | <b>7,15</b>   |

# Verwaltung und Betrieb



## **Buchungs-verwaltung**

Professionelle Partner übernehmen bei Bedarf die gesamte Buchungsabwicklung und Gästekommunikation, sodass Sie sich um nichts kümmern müssen.



## **Reinigung & Instandhaltung**

Ihr Part: Organisieren Sie mühelos eine Reinigungskraft, die sich um Reinigung, Wartung und den Check-in kümmert - alles aus einer Hand.



## **Marketing & Werbung**

Auf Wunsch vermitteln wir Sie an unseren erfahrenen Partner, der die Vermarktung Ihrer Einheiten für optimale Auslastung übernimmt.



## **Finanzmanagement**

Professionelle Abwicklung aller finanziellen Aspekte, von der Rechnungsstellung bis zur sicheren Zahlungsabwicklung.

# Investitionsvorteile

1

## Stabiler Cashflow

Durch die Genehmigung als Monteurzimmer und die Möglichkeit zur Kurzzeitvermietung können Sie von Beginn an mit stabilen und überdurchschnittlichen Mieteinnahmen rechnen.

2

## Wertsteigerungspotenzial

Die attraktive Lage in Leverkusen und der gute Zustand des Objekts versprechen eine positive Wertentwicklung in den kommenden Jahren.

3

## Schnelle Amortisationszeit

Die Vermietung als Monteurzimmer oder Ferienwohnung kann dank hoher Mieteinnahmen bei eigenem Betrieb eine Amortisationszeit von nur 7 Jahren ermöglichen.

4

## Hohe Rendite

Eine hohe Rendite p.A. von 10,25% ist möglich.

5

## Flexibilität

Sie haben jederzeit die Möglichkeit, zwischen verschiedenen Nutzungskonzepten zu wechseln oder das Objekt selbst zu nutzen, was Ihnen maximale Anpassungsfähigkeit an Marktveränderungen bietet.



# Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre nächsten Schritte!

## Kontaktaufnahme

Rufen Sie uns an oder schreiben Sie eine E-Mail, um Ihr Interesse zu bekunden und offene Fragen zu klären.

1

2

## Besichtigung

Vereinbaren Sie einen Termin zur persönlichen Besichtigung des Objekts, um sich von seinem Potenzial zu überzeugen.

## Finanzierung

Klären Sie Ihre Finanzierungsmöglichkeiten ab. Wir können Sie bei Bedarf an kompetente Finanzierungspartner vermitteln.

3

4

## Kaufabschluss

Nach erfolgreicher Prüfung und Verhandlung begleiten wir Sie bis zum notariellen Kaufvertrag und der Übergabe des Objekts.

**Besichtigung per Email vereinbaren**

**Jetzt anrufen**

**Whatsapp-Nachricht schreiben**



# Kontakt und Impressum

## ▼ Kontaktdaten

Muhsin Bayar

Mobile: +49 171 29 22 2 22

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

**Besichtigung per Email vereinbaren**

**Jetzt anrufen**

**Whatsapp-Nachricht schreiben**

## ▼ Impressum

trastimo GmbH

Vertreten durch GF: Herrn Muhsin Bayar

Marienburger Str. 2D, 40789 Monheim am Rhein

AG: Düsseldorf, HRB 84498

USt.-ID: DE321164357

## ▼ Rechtliche Hinweise

Alle Angaben sind freibleibend und ohne Gewähr. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Dieses Exposé ist vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt.

## ▼ Datenschutz und Cookies

Wir legen großen Wert auf den Schutz Ihrer persönlichen Daten und behandeln diese vertraulich sowie gemäß den gesetzlichen Datenschutzvorschriften. Auf unserer Webseite werden ausschließlich technisch notwendige Cookies eingesetzt, die für den Betrieb der Seite erforderlich sind. Diese Cookies speichern keine personenbezogenen Daten und dienen lediglich dazu, die Funktionalität der Webseite zu gewährleisten.

Bitte beachten Sie, dass durch das Klicken auf die Buttons zur Kontaktaufnahme (z.B. per E-Mail oder Telefon) keine Daten direkt auf unserer Webseite erhoben werden. Sie werden lediglich zu Ihrem eigenen E-Mail-Client oder Telefon weitergeleitet.

**Ihre Rechte:** Sie haben das Recht, jederzeit Auskunft über die bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten zu erhalten, diese zu berichtigen, zu löschen oder deren Verarbeitung einzuschränken. Für weitere Informationen zum Datenschutz kontaktieren Sie uns bitte direkt.

**Email**

**Anruf**

**Whatsapp**

**Expose downloaden**