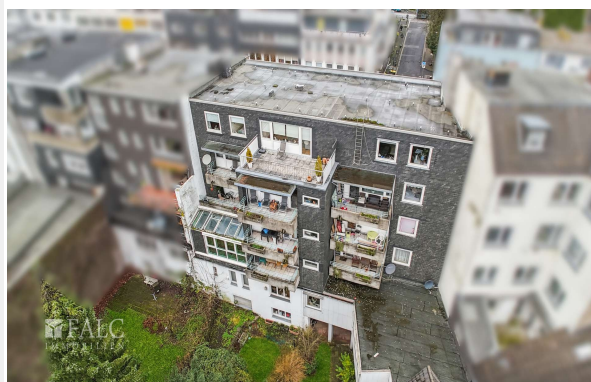




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MaKw-68205

## Wohn- und Geschäftshaus in attraktiver Innenstadtlage

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>1.639.000,00 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>100.740,00 €</b>
<b>Faktor</b>	<b>16,3</b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

<b>Wohnfläche</b>	<b>840,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>820,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1.096,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>26,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>9,0</b>
<b>Anzahl Gewerbeeinheiten</b>	<b>3,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1965</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>02.12.2028</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>199.2</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>03.12.2018</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## **Lage**

*Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer zentralen und begehrten Lage auf der Alleestraße in Remscheid. Diese prominente Straße liegt im Herzen der Stadt und bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie eine hohe Passantenfrequenz.*

*Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohn- und Geschäftsnutzung aus, was die Attraktivität für Mieter und Gewerbetreibende gleichermaßen steigert. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Arztpraxen und Dienstleistungsunternehmen sind in direkter Nachbarschaft vorhanden und sorgen für eine lebendige Atmosphäre.*

*Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch der Anschluss an überregionale Verkehrswege wie die A1 und die B229 sind schnell erreichbar. Dies macht die Lage nicht nur für die Bewohner, sondern auch für Gewerbemieter besonders attraktiv.*

*In fußläufiger Entfernung befinden sich Parks und Grünflächen, die zur Erholung einladen und den Wohnwert erhöhen. Schulen, Kindergärten und andere Bildungseinrichtungen sind ebenfalls bequem erreichbar, was die Lage auch für Familien interessant macht.*

*Die Alleestraße selbst profitiert von städtebaulichen Maßnahmen und einem gepflegten Erscheinungsbild, was langfristig eine positive Entwicklung des Standortes erwarten lässt. Diese Lage bietet eine optimale Kombination aus Zentralität, Infrastruktur und Wachstumspotenzial – ideale Voraussetzungen für eine Kapitalanlage.*

## **Objektbeschreibung**

*Zum Verkauf steht eine attraktive Kapitalanlage in der belebten Fußgängerzone von Remscheid.*

*Das Gebäude wurde im Jahr 1960 erbaut und bietet ca. 830,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 266 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, welche sich derzeit in Vollvermietung befinden.*

*Das Haus besteht insgesamt aus 3 Ladenlokalen im Erdgeschoss und 10 Wohneinheiten mit einer gesamten Jahresnettokaltmiete von 100.740,00 €.*

*Das Objekt wurde bereits in Eigentumswohnungen geteilt und könnte ebenso einzeln abverkauft werden.*

*Insgesamt bietet das Wohn- und Geschäftshaus eine ideale Möglichkeit für eine langfristige Kapitalanlage in einer zentralen Lage mit guter Infrastruktur.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

### **QUADRATMETER DER EINZELNEN WOHNUNGEN/LADENLOKALE**

**EG Ladenlokal links: 86qm**  
**EG Ladenlokal rechts: 55qm**  
**EG Ladenlokal: 125qm**

**1 OG Wohnung: 150qm**  
**1 OG Wohnung: 57qm**  
**2 OG Wohnung: 40qm**  
**2 OG Wohnung: 83qm**  
**2 OG Wohnung: 71,7qm**  
**3 OG Wohnung: 40qm**  
**3 OG Wohnung: 83qm**  
**3 OG Wohnung: 71,7qm**  
**DG Wohnung: 96qm**  
**DG Wohnung: 38qm**  
**Hinterhaus: 100qm**

### **MIETEINNAHMEN PRO MONAT**

**- Kaltmiete Wohnraum: 6.875€**  
**- Kaltmiete Gewerbe: 1.330€**  
**- Möblierungspauschale: 190€**  
**- Kaltmiete insgesamt: 8.395€**

### **RENOVIERUNG**

**- 2014 Gas-Heizung**  
**- 2023 Überarbeitung Flachdach**  
**- Abwasserrohre neu**

**Weitere Details erhalten Sie auf Nachfrage.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Sonstiges**

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an. Sie erhalten nach Ihrer Anfrage das Exposé per E-Mail.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, unsere Hotline steht Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr unter 0800 6460646 persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

***Der Energieausweis wird aktuell erstellt und steht für eine Besichtigung zur Verfügung.***

***FALC Immobilien Remscheid  
Margarita Kwiring  
Mail: [remscheid@falcimmo.de](mailto:remscheid@falcimmo.de)  
Büro: 02191-5657459  
Mobil: 0157- 37853 449***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

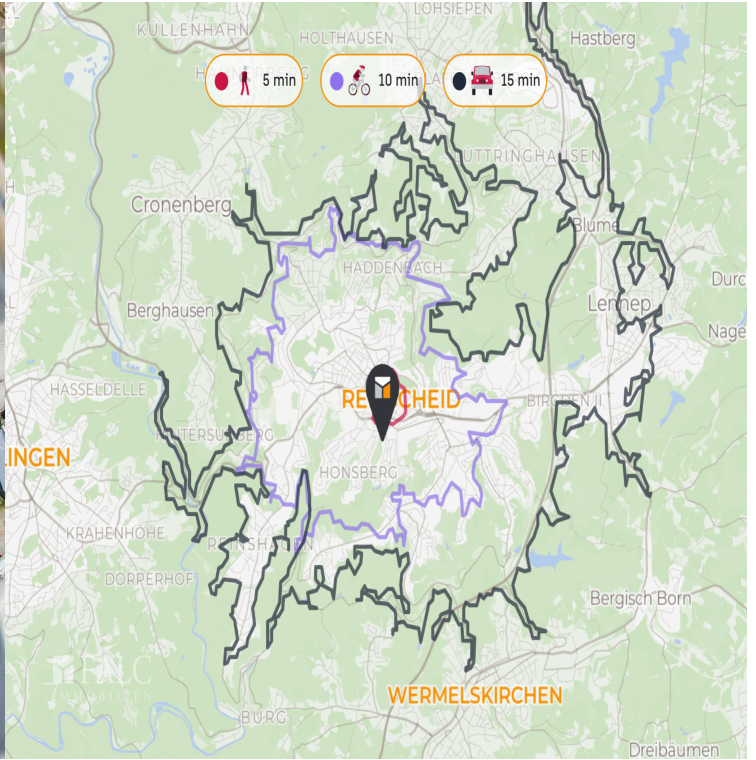
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)