



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MaKw-73918

Seltene Investmentchance mit Substanz, Cashflow und Entwicklungspotenzial

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

899.000,00 €

4,76 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Wohnfläche	192,0 m²
Grundstücksfläche	1.190,0 m²
Gesamtfläche	1.241,0 m²
Anzahl Stellplätze	12,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1910
Zustand	Gepflegt
Befeuerng	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	Gas
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Lage – Remscheid-Lennep: Historische Altstadt mit wirtschaftlicher Stärke und hoher Nachfrage

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage der historischen Altstadt von Remscheid-Lennep, einem der attraktivsten und wirtschaftlich stabilsten Stadtteile im Bergischen Land. Lennep verbindet denkmalgeschützte Fachwerkarchitektur mit urbaner Infrastruktur und zählt seit Jahren zu den begehrtesten Wohn- und Gewerbelagen der Region.

Charmante Altstadt – Frequenz und Identität

Die malerischen Gassen, Plätze und Fachwerkhäuser schaffen ein unverwechselbares Ambiente, das sowohl Anwohner als auch Besucher anzieht. Der Bereich gilt als lebendiges Zentrum mit stetiger Passantenfrequenz – ein Pluspunkt für Gewerbe und Dienstleister.

Komplette Nahversorgung in unmittelbarer Umgebung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Alles für den täglichen Bedarf liegt fußläufig erreichbar:

- Supermärkte, Fachgeschäfte, Apotheken
- Cafés, Restaurants, Bäckereien
- Ärzte, Physiopraxen, Dienstleistungsbetriebe
- Schulen und Kindergärten im direkten Umfeld

Diese Nutzungsmischung sorgt für eine beständige Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen – auch langfristig.

Exzellente Verkehrsanbindung – regional wie überregional

Remscheid-Lennep ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt im Bergischen Städtedreieck.

- A1 in wenigen Minuten erreichbar
- Direkte Anbindung Richtung Köln, Düsseldorf, Dortmund und Ruhrgebiet
- Bahnhof Remscheid-Lennep nahegelegen
- Schnelle Verbindungen nach Wuppertal, Solingen, Köln und ins Umland
- Gute Busanbindung innerhalb der Stadt und zu umliegenden Gemeinden

Die Kombination aus historischer Altstadtlage und maßgeblicher Verkehrsanbindung macht das Quartier sowohl für Mieter als auch für Gewerbetreibende besonders attraktiv.

Standortfazit für Investoren

Lennep gilt als einer der stabilsten und wertbeständigsten Teilmärkte der Stadt Remscheid. Die Mischung aus charmantem Altstadtflair, hoher Lebensqualität und ausgezeichneter Erreichbarkeit sorgt für:

- Langfristig stabile Vermietungsperspektiven
- Minimiertes Leerstandsrisiko
- Breiten Mietermarkt (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen)
- Attraktive Rahmenbedingungen für nachhaltige Wertentwicklung

Damit bietet die Lage eine solide Grundlage für langfristige Investmentstrategien – sowohl im Wohn- als auch im Gewerbesegment.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Inmitten der begehrten Altstadt von Remscheid-Lennep steht dieses außergewöhnliche Immobilienensemble zum Verkauf. Das Portfolio umfasst drei wirtschaftlich eigenständige, aber funktional miteinander verbundene Teile:

- Wohn- und Geschäftshaus – Kölner Straße 32
- Gewerbeeinheit – Wallstraße 34
- Parkplatzfläche – Krasspütt

Aktuell erzielt das Ensemble eine IST-Jahresnettokaltmiete von aktuell 44.463 €. Das SOLL-Potenzial liegt – bei Vollvermietung und Umsetzung der vereinbarten Staffelmiete – bei ca. 92.800 € p.a.

Damit eignet sich das Objekt sowohl für langfristig orientierte Bestandhalter als auch für Investoren, die Wertsteigerungen durch aktives Management realisieren wollen.

**Das Objektensemble verfügt über insgesamt ca. 1.241 m² vermietbare Fläche aufgeteilt in:
ca. 192 m² Wohnfläche
ca. 1.049 m² Gewerbefläche
sowie Stellplätze und Dachboden-, und Kellerfläche**

Investment-Fazit – Warum dieses Ensemble?

**? Attraktives Verhältnis von IST-Miete zu SOLL-Potenzial
Verdopplung der Jahresnettomiete bei Vollvermietung möglich.**

**? Exponierte Innenstadtlage mit nachhaltiger Nachfrage
Remscheid-Lennep gehört zu den begehrtesten Mikrolagen der Stadt.**

**? Diversifiziertes Nutzungskonzept
Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Kultur – geringe Klumpenrisiken.**

**? Hohe Drittverwendungsfähigkeit der Flächen
Flexible Grundrisse, große Raumhöhen, historische Architektur.**

**? Zukunftschancen durch Stellplatzfläche und mögliche Nachverdichtung
? Solide Mieterstruktur & langjährige Gewerbemieter**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Dieses Ensemble ist eine seltene Gelegenheit für erfahrene Kapitalanleger, die Wert auf Substanz, Cashflow-Sicherung und echtes Entwicklungspotenzial legen – und gleichzeitig ein Stück Altstadtarchitektur in Bestlage erwerben möchten.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Ausstattung

1. Kölner Straße 32 – Hauptgebäude (1910)

**Vier Etagen, voll unterkellert, rund 862 m² vermietbare Fläche
670 m² Gewerbe | 192 m² Wohnen + Gemeinschaftskeller und Dachboden
Gas-Zentralheizung 2002**

Das Hauptgebäude bildet das architektonische Herzstück des Ensembles – ein markanter Blickfang am Tor zur Altstadt, mit historischen Fassadenelementen und klaren Entwicklungsperspektiven.

Gewerbe | EG + UG – ca. 415 m² (derzeit leerstehend)

- **Drei große Schaufensterflächen**
- **Verglaste Eingangstür, helle Räume, Teeküche, zwei Büroeinheiten**
- **WC-Anlagen**
- **Lagerfläche im UG, direkt angebunden durch Lastenaufzug**
- **Ideal für Handel, Fitness/Wellness, medizinische oder kreative Konzepte**
- **Seit Jahren vom Einzelhandel genutzt – nun sofort verfügbar**

? Perfekte Fläche für Mietoptimierung oder Neupositionierung

1. OG – ca. 255 m² (vermietet seit 15+ Jahren)

**Renommierte Ballett- und Tanzschule als Langzeitmieter
Großzügiger Tanzsaal mit Parkett, hohe Decken, bodentiefe Fenster
Umkleiden, Sanitäranlagen, Empfang**

? Stabiler Cashflow durch etablierten Gewerbemieter

2. OG – ca. 137 m² | 4-Zimmer-Wohnung (vermietet)

**Loft-Charakter mit hohen Räumen
Großzügige Terrasse mit ca. 40 m²
Bad + Gäste-WC**

DG – ca. 55 m² | 2-Zimmer-Wohnung (vermietet)

Helle Wohnräume mit Weitblick

? Flexible Grundrisse dank weniger tragender Bauteile – sehr gute Entwicklungsmöglichkeiten

2. Wallstraße 34 – Gewerbeeinheit (ca. 375 m²)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ein charismatisches Gebäude mit schiefergedeckter Altbaufassade und großformatigen Fenstern.

Herzstück: ehem. Kinosaal (ca. 300 m²)

~~Sonstiges~~ Architektur, 5,50–6 m Höhe ? 2012 Zwischendecke auf 3,20 m eingezogen

Ergänzend: zwei Büroräume, zwei WC-Einheiten

Sofern dieses Angebot Sie interessiert, stellen Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage über das Portal. Wir senden Ihnen sämtliche relevante Unterlagen, die Sie zur Prüfung benötigen zu. Gern stehen wir Ihnen ebenso für eine Besichtigung zur Verfügung.

? Stabile Vermietung + architektonische Perspektiven für alternative Nutzung

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die

Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

3. Parkplatz Krassputt = 12 Stellplätze

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 vermietet und generieren eine attraktive Zusatzrendite. aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

Teilweise jüngst erneuerte Stützmauer (2023)

EALC Immobilien

Fläche liegt auf der Bodenplatte eines früheren Gebäudes – potenziell wieder bebaubar

Margarita Kwiring

** Option für Nachverdichtung oder Abrundung des Ensembles*

Mail: remscheid@falcimmo.de

Büro: 02191-5657459

Das Ensemble befindet sich in einem gepflegten und laufend instandgehaltenen Zustand:

Mobil: 0157-37853449

- Regelmäßige Dach- und Haustechnikwartungen

- Beheizung über Gas-Zentralheizung

- Keine erkennbaren kurzfristigen Investitionsstaus

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

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

Media-Store.net

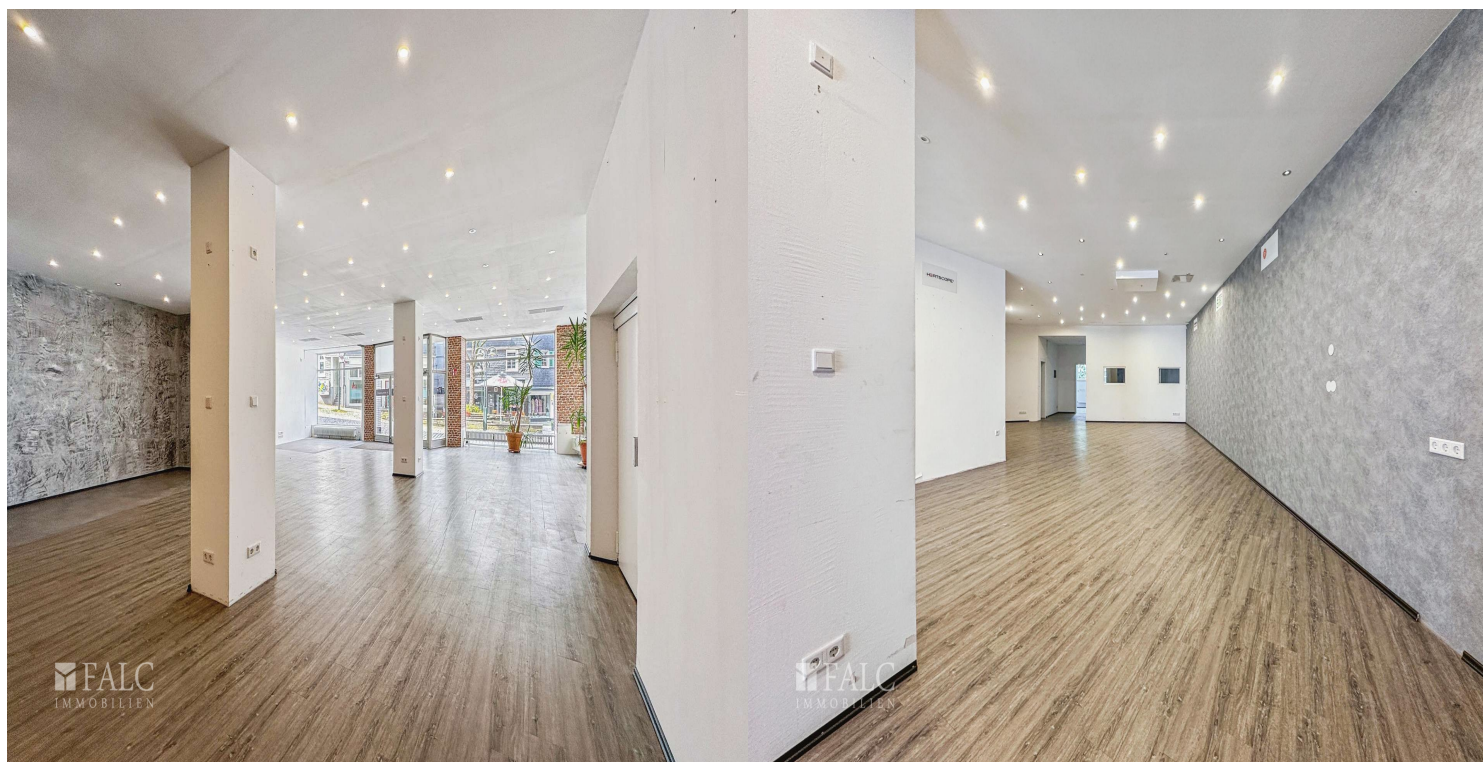
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)