



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MDa-21692

**Handwerker aufgepasst! Zwei Wohnungen mit erheblichem Steigerungspotenzial!**

**Eckdaten**

**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*

<b>Kaufpreis</b>	<b>45.000,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>833,33 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>3.000,00 €</b>
<b>Faktor</b>	<b>15,0</b>
<b>Provision</b>	<b>keine inkl. MwSt.</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>54,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>54,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1904</b>
<b>Zustand</b>	<b>TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Wasch / Trockenraum</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>21.10.2029</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>97.10 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Wuppertal ist mit knapp 355.000 Einwohnern die größte Stadt und das Industrie-, Wirtschafts-, Bildungs- und Kulturzentrum des Bergischen Landes.*

*Die „Großstadt im Grünen“ liegt südlich des Ruhrgebiets und bietet neben dem städtischen Leben mit vielen interessanten Villen-Vierteln aus der Zeit der Industrialisierung auch bewaldete Hänge und die Nähe zum Fluss.*

*Auch kulturell hat Wuppertal Ihnen Einiges zu bieten:*

*Neben der seit 1901 bestehenden Schwebebahn ist die Universitätsstadt bekannt für das international renommierte Tanztheater, den Zoologischen Garten und das Von der Heydt-Museum für bildende Kunst.*

*Heckinghausen verfügt über eine gute ÖPNV-Anbindung, ausreichende Nahversorgungsmöglichkeiten und liegt in der Nähe der Innenstadt Barmen (eines der beiden Hauptzentren Wuppertals). Somit ist Heckinghausen für viele Menschen ein interessanter Wohnstandort.*

## Objektbeschreibung

*Sie sind Handwerker und wollten schon immer vom beständigen Wertzuwachs im Immobiliensektor profitieren? Dann bietet sich hier Ihre einmalige Gelegenheit!!!*

*Es handelt sich hier um insgesamt 2 Mietwohnungen, welche derzeit zwar vermietet sind, langfristig aber Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden müssen. Die Wohnungen verfügen über ein großes Wohn- und Schlafzimmer und eine großzügige Küche, in der sich derzeit noch die Dusche befindet. Die Toiletten, für jede Wohnung einzeln, befinden sich im Treppenhaus auf der halben Etage. In der Küche könnte aber langfristig noch ein eigenes Badezimmer errichtet werden und die Toiletten als Abstellkammer umgenutzt werden. Einen genauen Überblick entnehmen Sie bitte dem Grundriss.*

*Beide Wohnungen sind derzeit vermietet --> die Jahres-Nettokaltmiete beträgt 3.000,00 €!*

*Aber auch ein Mieterwechsel ist kein Problem, da mit der Sanierung der Wohnungen die Miete angepasst und somit eine Jahres-Nettokaltmiete von über 4.000,00 € erzielt werden kann.*

*Das Hausgeld beläuft sich pro Wohnung auf 143,00 € Monat --> davon sind ca. 95,00 € umlegbare Kosten und 26,33 € werden auf das Rücklagenkonto eingezahlt.*

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*

### **Ausstattung**

*Hier finden Sie die wichtigsten Ausstattungsdetails für Sie zusammengefasst:*

- *Zwei Wohnungen mit jeweils 27 qm Wohnfläche*
- *Sofort verfügbar*
- *Steigerungspotenzial nach Renovierung*
- *Großes Wohn- und Schlafzimmer*
- *Große Küche*
- *Derzeit Toilette auf der halben Etage*
- *Neue Zentralheizung aus 2017*
- **PROVISIONSFREI FÜR KÄUFER**

**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**

***Sie sind schon lange auf der Suche nach einer Kapitalanlage? Ihnen fehlt ggf. das notwendige Eigenkapital? Schrecken aber nicht ab von Renovierungsmaßnahmen? Kein Problem, dann sind diese beiden Wohnungen zum wirklich fairen Preis vielleicht schon bald der Startschuss!!!***

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

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

***Sie möchten Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 50.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

***Falc Immobilien***

***Michael Dahlmann***

***michael.dahlmann@falcimmo.de***

***Mobil (wochentags 8:00 - 18:00 Uhr): 0171 - 49 11 071***

***Hotline (täglich von 6:00 - 22:00 Uhr): 0800 - 646 0 646***

**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)

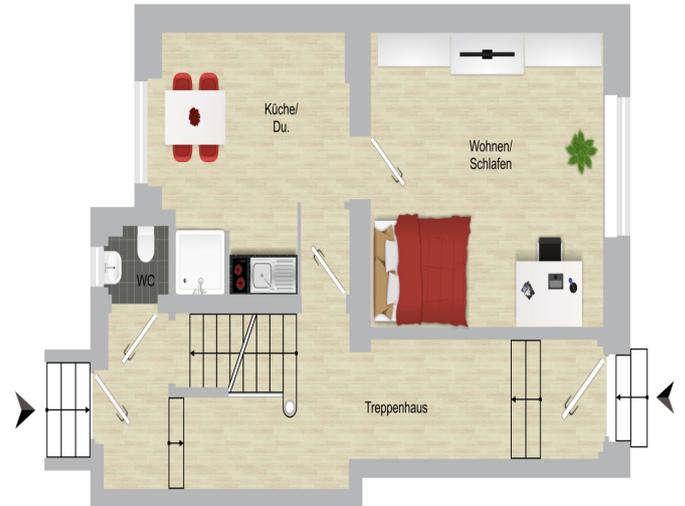
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Wohnung 2  
**FALC**  
IMMOBILIEN

**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



Wohnung 1



Energieverbrauch

Energieverbrauch  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

A+	
A	
B	
C	97,10
D	
E	
F	
G	
H	

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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](#)