



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

Objektnummer FALC-MJe-53045

## **Modernes Mehrfamilienhaus „5 Wohneinheiten für anspruchsvolle Kapitalanleger!“**

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>720.000,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>2.123,89 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>339,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>172,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>14,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1900</b>
<b>Zustand</b>	<b>Vollsanziert</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Etage</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Wintergarten</b>	
<b>DV Verkabelung</b>	

### **Energieausweis**

**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>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>29.12.2033</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>138.03</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>20.07.2022</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

*Wuppertal-Elberfeld liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen und ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr. Die Stadt liegt am Ufer des malerischen Wupper-Flusses und wird von sanften Hügeln und grünen Landschaften umgeben. Diese natürliche Schönheit schafft eine einladende und entspannte Atmosphäre, die Besucher sofort in ihren Bann zieht.*

*Die Wuppertaler Schwebebahn ist zweifellos eine der bekanntesten Sehenswürdigkeiten der Stadt. Sie ist eine ikonische Hängebahn, die sich über den Wupper-Fluss erstreckt und eine einzigartige Möglichkeit bietet, die Stadt zu erkunden. Die Schwebebahn ist nicht nur ein praktisches Verkehrsmittel, sondern auch ein architektonisches Meisterwerk, das seit über einem Jahrhundert in Betrieb ist.*

#### **Lage:**

*Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer attraktiven Lage, die sowohl eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel als auch eine Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Schulen bietet. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre aus. Mit einer Entfernung von nur 200 m zum Stadtzentrum. Auch die Autobahn A46 ist mit einer Entfernung von 1,6 Kilometern schnell erreichbar. Für Familien mit Kindern ist die Lage ideal, da sich Kindergärten, Grundschulen, Hauptschulen, Realschulen und Gymnasien in unmittelbarer Nähe befinden. Der nächste Kindergarten ist nur 1,0 Kilometer entfernt, die nächste Grundschule ist 1.8 Km und Hauptschule erreichen Sie in 3,2 Kilometer entfernt. Auch das nächste Gymnasium ist mit einer Entfernung von 3,3 Kilometern schnell erreicht. Insgesamt bietet die Lage somit eine ideale Infrastruktur für Familien und Berufspendler.*

### **Objektbeschreibung**

*Dieses Mehrfamilienhaus, wurde im 19. Jahrhundert erbaut und präsentiert sich als charmantes*

**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

**Wohnensemble mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 339,94 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in fünf Wohneinheiten. Die Immobilie zeichnet sich durch ihre historische Architektur aus, wobei jeder Wohnbereich mit zeitgemäßen Annehmlichkeiten versehen ist. Das Anwesen wurde kontinuierlich instand gehalten und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.**

**Aufteilung der Wohneinheiten:**

**Erdgeschoss rechts (ca. 56,53 m<sup>2</sup>):**

**Diese Wohneinheit bietet zwei geräumige Zimmer, die flexibel als Kinderzimmer oder Schlafzimmer genutzt werden können, sowie ein gemütliches Wohnzimmer.**

**Erdgeschoss links (ca. 25,84 m<sup>2</sup>):**

**Die Wohnung auf der linken Seite des Erdgeschosses überzeugt mit einem kombinierten Wohn- und Schlafraum, der vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bietet.**

**Erste Etage (ca. 87,03 m<sup>2</sup>):**

**Diese großzügige Wohnung verteilt sich auf vier Zimmer, darunter ein Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer und ein weiteres Gästezimmer mit eigenem WC Bad. Die Räumlichkeiten sind über den Hausflur in der ersten Etage zugänglich.**

**Zweite Etage (Renovierungsbedarf, ca. 87,37 m<sup>2</sup>):**

**Die Wohnung in der zweiten Etage besticht durch eine ansprechende Aufteilung mit drei Zimmern, wobei das Wohnzimmer mit ca. 36 m<sup>2</sup> besonders großzügig gestaltet ist. Das Gästezimmer verfügt ebenfalls über ein eigenes WC Bad. Hier sind Renovierungsarbeiten erforderlich, jedoch bietet die Grundstruktur eine ideale Basis für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.**

**Dachgeschoss (ca. 83,17 m<sup>2</sup>):**

**Die voll sanierte und modernisierte Wohneinheit im Dachgeschoss präsentiert sich mit vier Zimmern, darunter Wohnzimmer, Schlafzimmer, Esszimmer und Kinderzimmer. Hochmodern ausgestattetes Badezimmer sorgt für zeitgemäßen Komfort.**

**Zum Objekt gehört eine gepflegte, asphaltierte Grundstücksfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> hinter dem Haus.**

**Diese Immobilie repräsentiert eine einzigartige Gelegenheit für Investoren oder private Käufer, die den Charme eines historischen Mehrfamilienhauses schätzen und gleichzeitig modernen Wohnkomfort genießen möchten. Mit verschiedenen Wohneinheiten und Nutzungsmöglichkeiten bietet das Objekt eine interessante Investitionsmöglichkeit im Immobilienmarkt.**

**Mieteinnahmen:**

**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*

**Ist-Miete: 16.080 €**

**Soll-Miete: 33.846,72 €**

**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**

*2001 - neue Fenster*

*2001 - neue Heizung*

*- alle Wohnungen sind renoviert, mit Fliesen und hochwertigem Laminat ausgestattet*

*- die Bäder in der ersten Etage und im Dachgeschoss sind anspruchsvoll saniert*

*- Kellerräume renoviert*

*- alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Gaszähler und eine eigene Wasseruhr*

## **Sonstiges**

*FALC Immobilien - mehr geht nicht!*

*Wir sind die erste Adresse, wenn Sie im Bergischen Land eine Gewerbeimmobilie, ein Haus oder eine Eigentumswohnung verkaufen, erwerben oder vermieten möchten.*

*Über 500.000 Kunden warten bereits auf Sie.*

*Nutzen Sie unsere Fachkompetenz, profitieren Sie von unserem Vermarktung-Know-how und dem bundesweiten Angebotspool durch unsere exklusive Partnerschaft zum FALC Immobilien Verbund.*

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

*Wir freuen uns auf Ihren Anruf.*

*Mobil: 0049/177 524 85 79*

*Mail : [monika.jertschat@falcimmo.de](mailto:monika.jertschat@falcimmo.de)*

*Oder schauen Sie mal vorbei.*

*Wir sind immer für Sie da.*

**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](#)