

Angebot: 10012021 | EFH-ZFH

**Attraktive Kapitalanlage mit 10 Wohneinheiten -
Massive Bauweise – voll vermietet !**



Saarbrückerstr. 44
42289 Wuppertal

imtal Immobilien GmbH – Mehmet Adigüzel

Möwenstr. 40 | 42281 Wuppertal
Telefon 0202 – 295 60 785
info@imtal-immobilien.de | www.imtal-immobilien.de

Seite: 1

EXPOSE

Eckdaten

Wohnfläche / Zimmer	ca. 505 m ² / 24
Grundstücksfläche	235,00 m ²
Balkon	Nein
Geschosse	3
Baujahr	1956
Heizungsart	Etagenheizung
Kaufpreis	719.000,00 EUR
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Befeuerung	Gas
Energiekennwert	209.5 kWh/(m ² *a)

Provision

Käuferprovision 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an den Makler eine anteilige Käuferprovision in Höhe von 3,57 % einschl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist fällig und zahlbar am Tage der Urkunde. Alle Angaben sind nach besten Wissen und Gewissen gemacht. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag

Ihr Ansprechpartner

Mehmet Adigüzel
info@imtal-immobilien.de
Telefon: 0202 – 295 60 785 - Mobil: 0177 3689356

Lage

Das Objekt befindet sich in einer zentralen Lage des Stadtbezirkes Barmen (Heckinghausen). Die Autobahn A46 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

imtal Immobilien GmbH – Mehmet Adigüzel

Möwenstr. 40 | 42281 Wuppertal
Telefon 0202 – 295 60 785
info@imtal-immobilien.de | www.imtal-immobilien.de

Seite: 2

EXPOSE

Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Kindergärten und Schulen sind in der Nähe vorhanden.

Buslinien bieten Haltepunkte unmittelbar in der Nähe des Hauses, während Regional-, S- und Schwebbahn auch fußläufig gut in wenigen Minuten erreichbar sind.

Objektbeschreibung

Errichtet wurde dieses 10 Familienhaus 1956 in massiver Stahlbetonbauweise. Es ist voll unterkellert und mit einer Satteldachkonstruktion auf einem 235 m² großem Grundstück erbaut. Zugang zum Hinterhof erfolgt sowohl vom Treppenhaus, als auch vom Straßenseitig gelegener Hoftür.

Das Objekt besteht aus 10 Wohneinheiten, verteilt auf Erdgeschoss, 1. und 2. OG sowie 3. und ausgebautes Dachgeschoss. Die Gesamtwohnfläche beläuft sich auf ca. 505 m².

Beheizt wird das Objekt über Gasetagenheizungen. Das gut erhaltene Satteldach ist gedämmt und befindet sich in einem guten Zustand. Die Fenster haben weiße Kunststoffdoppelverglasungen.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich seit ca. 14 Jahren in Besitz der jetzigen Eigentümer, demnach wurde das Objekt seit 2006 fortlaufend modernisiert. Im Zuge dieser Arbeiten wurden die Gasthermen teilweise erneuert, im 2016 die Außenfassade gestrichen und die Fenster erneuert.

Zu jeder Wohneinheit gehört ein Kellerraum; zudem ein ehemaliger Kohlen-Keller, den man auch vom Hofbereich erreichen kann.

Der Energieausweis (Bedarfsausweis) gibt Werte von 209,5 kWh (m²*a) an. Objektrelevante Unterlagen und Energieausweis liegen zur Einsicht bereit.

Das Objekt ist voll vermietet und die Jahresnettokaltmiete beträgt 38.820 €.

Aufteilung:

Erdgeschoss rechts:

- 1 Zimmer / Küche / Diele / Bad
- ca. 33,82 m²

Erdgeschoss links:

- 3 Zimmer / Küche / Diele / Bad
- ca. 56,97 m²

1. Obergeschoss rechts:

- 2 Zimmer / Küche / Diele / Bad
- ca. 43,38 m²

1. Obergeschoss links:

- 3 Zimmer / Küche / Diele / Bad
- ca. 58,93 m²

2. Obergeschoss rechts:

- 2 Zimmer / Küche / Diele / Bad
- ca. 45,80 m²

2. Obergeschoss links:

- 3 Zimmer / Küche / Diele / Bad
- ca. 60,60 m²

3. Obergeschoss rechts:

- 2 Zimmer / Küche / Diele / Bad
- ca. 45,80 m²

3. Obergeschoss links:

- 3 Zimmer / Küche / Diele / Bad
- ca. 60,60 m

Dachgeschoss rechts:

- 2 Zimmer / Küche / Diele / Bad
- ca. 42,11 m

Dachgeschoss links:

- 3 Zimmer / Küche / Diele / Bad
- ca. 56,95 m

Ausstattung

- Baujahr ca. 1956
- Grundstück 235 m²
- Gesamtwohnfläche ca. 505 m²
- 10 Wohneinheiten
- Massive Bauweise
- Stahlbetondecken
- seitlich ca. 1/3 mit Eternitplatten verkleidet
- Vorderseite des Dachgeschosswohnungen sind gedämmt
- Satteldachkonstruktion mit Dämmung
- voll unterkellert
- Gasetagenheizungen (teilweise erneuert) mit Warmwasseraufbereitung
- Fenster: Kunststoffdoppelverglasungen 2016 teilweise erneuert
- Hinterhof
- Kabelanschluss
- voll vermietet

Sonstiges

imtal Immobilien GmbH – Mehmet Adigüzel

Möwenstr. 40 | 42281 Wuppertal
Telefon 0202 – 295 60 785
info@imtal-immobilien.de | www.imtal-immobilien.de

Seite: 4

EXPOSE

Es liegt vom Auftraggeber ein Alleinauftrag vor. Sämtliche Besichtigungen und Verhandlungen werden über imtal Immobilien GmbH – Mehmet Adigüzel durchgeführt.

Beratungs- und Besichtigungstermine erfolgen nur nach Vereinbarung. Alle Angaben basieren auf Daten die vom Auftraggeber an uns übermittelt wurden. Trotz sorgfältiger Überprüfung übernehmen wir für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität keine Gewähr. Irrtümer sind vorbehalten.



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht

imtal Immobilien GmbH – Mehmet Adigüzel

Möwenstr. 40 | 42281 Wuppertal
Telefon 0202 – 295 60 785
info@imtal-immobilien.de | www.imtal-immobilien.de

Seite: 6

EXPOSE



Hof



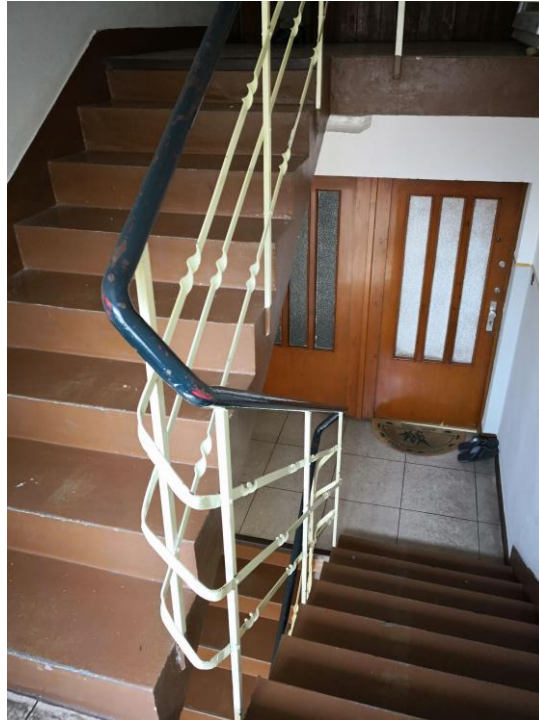
Hauseingang



Hauseingang



Treppenhaus - EG



Treppenhaus



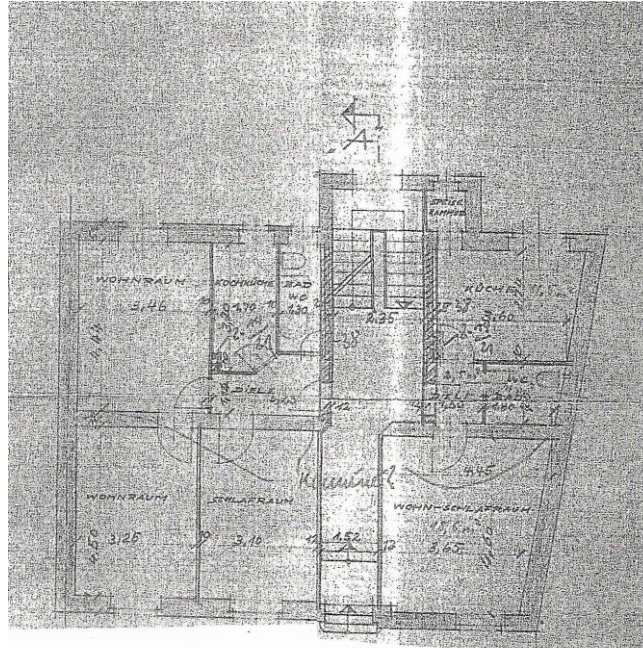
Ausblick

imtal Immobilien GmbH – Mehmet Adigüzel

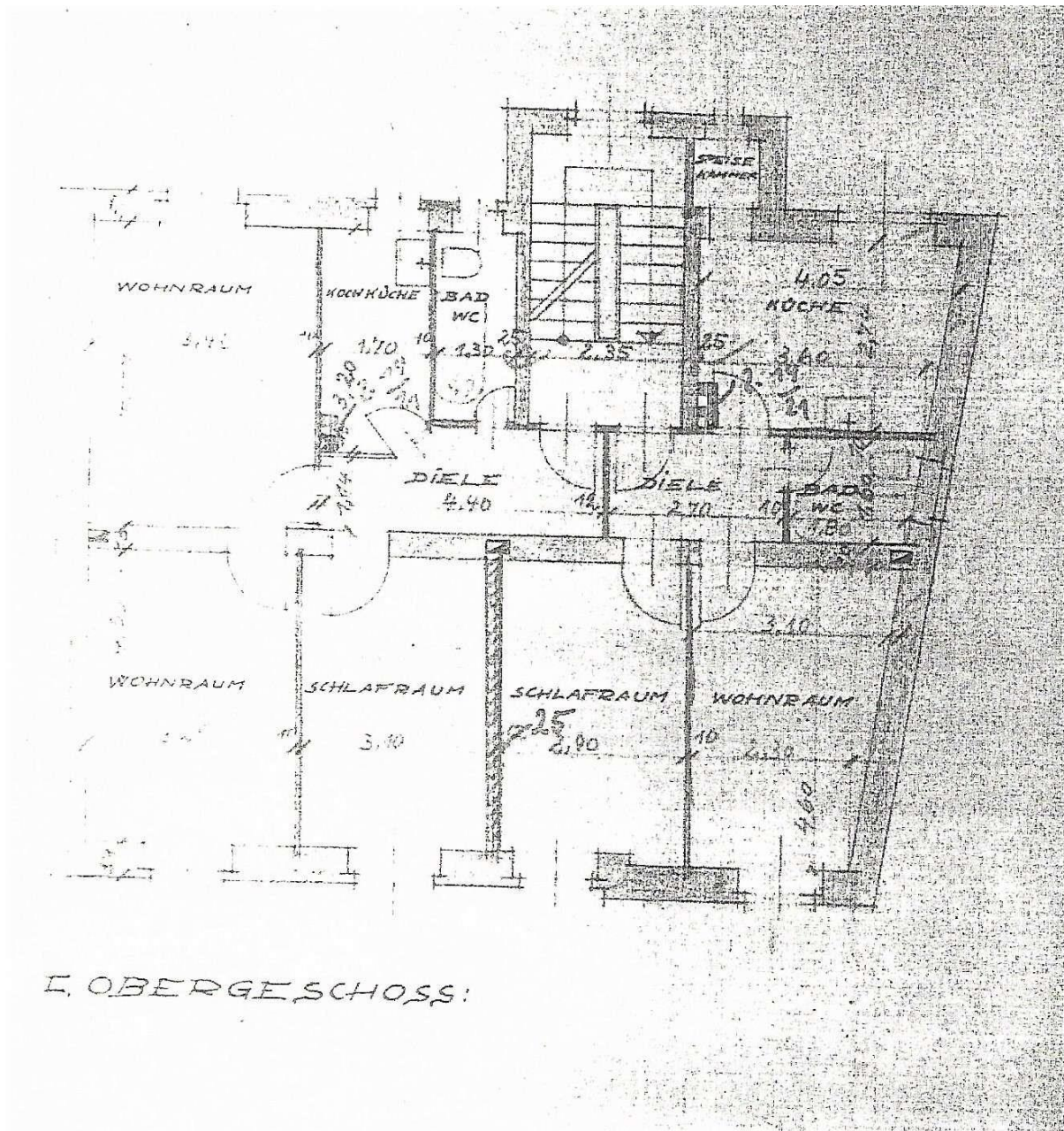
Möwenstr. 40 | 42281 Wuppertal
Telefon 0202 – 295 60 785
info@imtal-immobilien.de | www.imtal-immobilien.de

Seite: 9

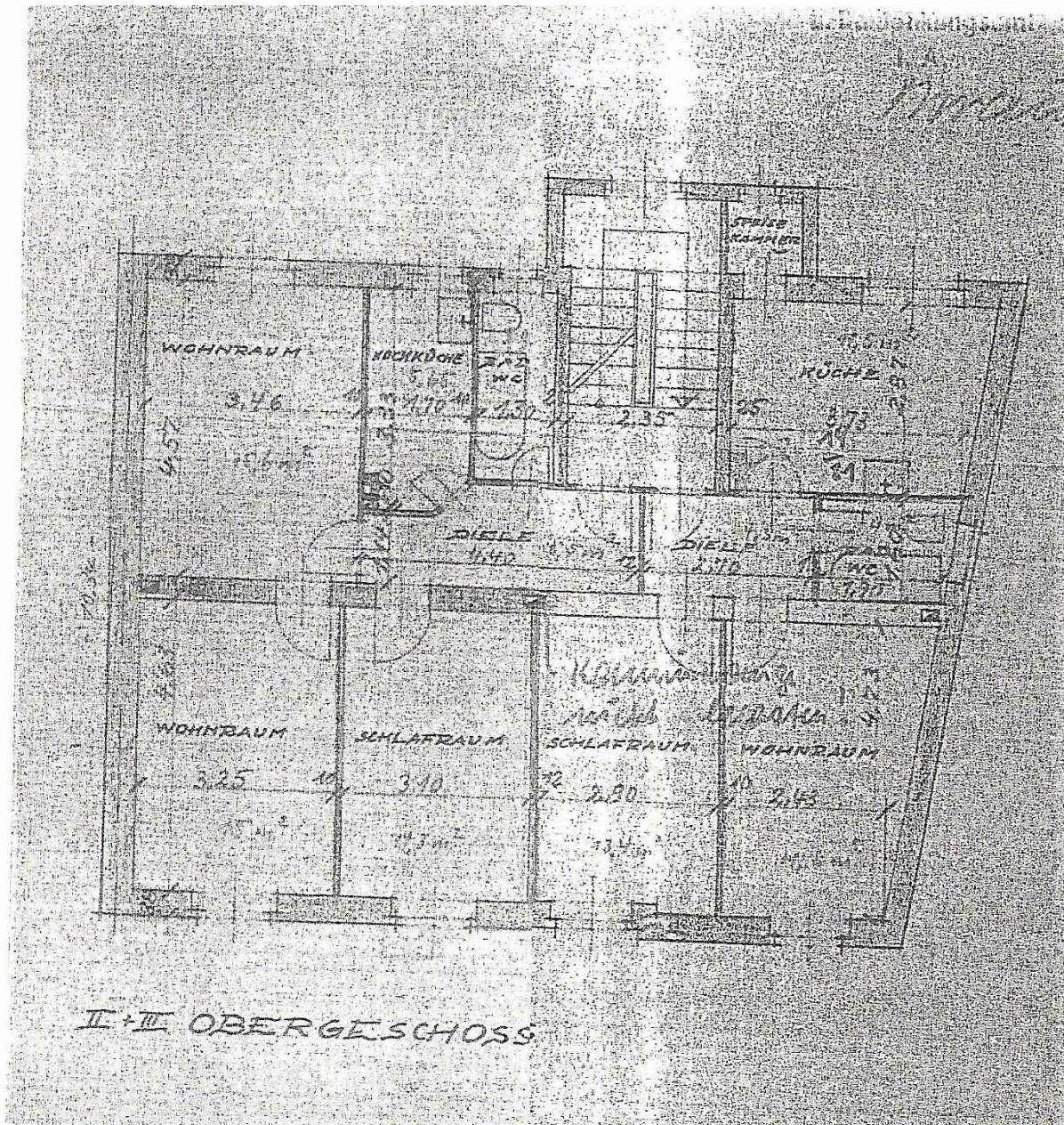
EXPOSE



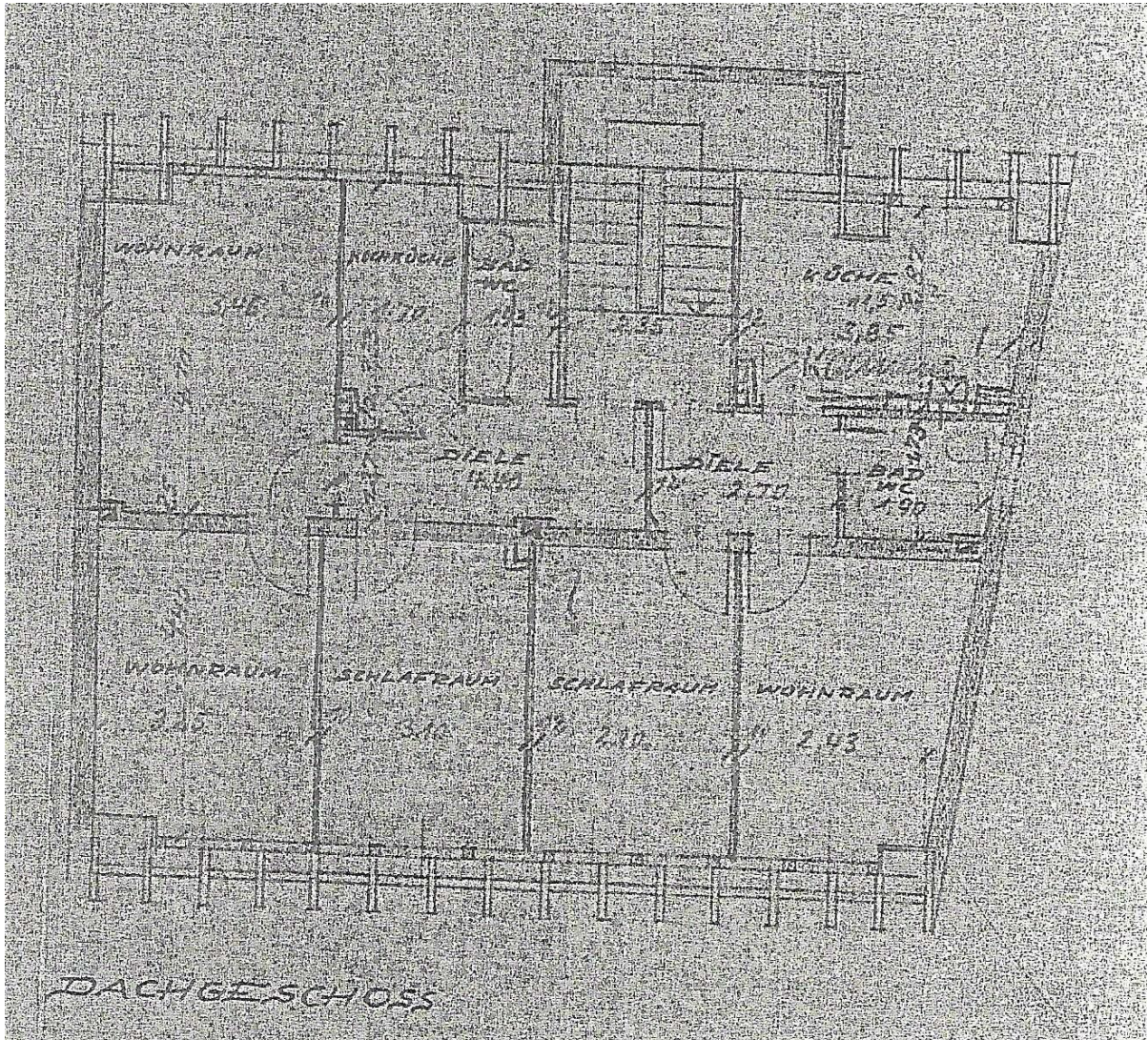
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. und 3. Obergeschoss



Dachgeschoss