

Angebot: 20210910 | MFH

## Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten in Wuppertal-Barmen



Germanenstraße 90  
42277 Wuppertal

**imtal Immobilien GmbH**

Wall 28 | 42103 Wuppertal  
Telefon 0202 – 295 60 785  
info@imtal-immobilien.de | www.imtal-immobilien.de

Seite: 1

EXPOSE

## Eckdaten

Grundstücksfläche	ca. 279 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 380 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>
Geschosse	4
Frei ab	sofort
Baujahr	1900
Heizungsart	Etagenheizung
<b>Kaufpreis</b>	<b>430.000,00 EUR</b>
Energieausweistyp Befeuerung	keine Pflicht Gas

## Provision

Käuferprovision	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
-----------------	---------------------------------

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an den Makler eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % einschl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Alle Angaben sind nach bestem 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

### imtal Immobilien GmbH

Wall 28 | 42103 Wuppertal  
Telefon 0202 – 295 60 785  
info@imtal-immobilien.de | www.imtal-immobilien.de

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Bezirk 42277 Wuppertal-Barmen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe vorhanden. Anbindungen zu Bussen liegen in der Umgebung. Außerdem ist die beliebte Nordbahntrasse, welche die Möglichkeit zur Naherholung und für sportliche Aktivitäten bietet, nur wenige Minuten entfernt.

## Objektbeschreibung

Eine Möglichkeit zur Kapitalanlage, zur Vermietung oder zum Mehrgenerationenwohnen

Das denkmalgeschützte, viergeschossige Mehrfamilienhaus wurde zur Jahrhundertwende (1900) erbaut, es bietet vier Wohneinheiten auf einer vermietbaren Fläche von ca. 380 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus ist es voll unterkellert und verfügt über einen Hinterhof mit Gartenbereich. Alle Wohneinheiten werden durch Gasetagenheizungen beheizt, welche fortlaufend erneuert wurden. Eine allgemeine Erneuerung der Wohnungen hat lediglich teilweise stattgefunden, die Bäder sind zeitgemäß. Aufgrund des Denkmalschutzes des Objektes besteht keine Energieausweispflicht.

Die zwei Erdgeschosswohnungen besitzen jeweils einen separaten Zugang zur Terrasse. Die im EG-links gelegene Wohnung dient derzeit mit ca. 25 m<sup>2</sup> als Nutzfläche. Eine Genehmigung als Wohnraum kann nach Umbaumaßnahmen (Einrichtung eines Bades) beantragt werden. Im 1. 2. und 3. OG befinden sich drei baugleiche Wohnungen mit 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad. Die Wohneinheit im Dachgeschoss, die derzeit als Nutzfläche dient, ist ein umgebauter Spitzboden und besteht ebenfalls aus 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad. Bis vor kurzem wurde das Haus vom Eigentümer und seiner Familie bewohnt. Momentan steht das Objekt jedoch bis auf das 2. OG komplett leer.

Die Fenster der Immobilie wurden in den 90er Jahren runderneuert und der Keller erfuh fortlaufend eine Modernisierung mit großem Aufwand und befindet sich dadurch in einem zeitgemäßen Zustand. Im Zuge dessen ließ man die Böden des Kellers tiefer ausgraben, sodass die Deckenhöhe nun 2,10 m beträgt. Somit bietet sich das Potential weitere Wohnfläche zu schaffen. Allerdings ist es notwendig, das Dach zu überholen oder zu erneuern.

Die Wohneinheiten sind in Teileigentum aufgeteilt.

Objektrelevante Unterlagen liegen zur Einsicht bereit.

## Ausstattung

- Baujahr ca. 1900
- Grundstück 279 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 380 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 85 m<sup>2</sup>
- 4 Wohneinheiten
- Massive Bauweise
- Holzbalkendecken
- voll unterkellert
- Gasetagenheizungen (teilweise erneuert)
- Fenster: Kunststoffdoppelverglasungen
- Hinterhof
- Kabelanschluss

## Sonstiges

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/Verkäufer oder von Behörden, Architekten, Bauherren, Bauträgern, Unternehmern etc. an uns übermittelt wurden. Trotz sorgfältiger Überprüfung, übernehmen wir für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Objektangaben keine Haftung. Irrtümer sind vorbehalten.

Da wir nach dem Geldwäschegesetz (gemäß §2 Abs. 1 Nr. 10 GwG) verpflichtet sind, die Identität der Interessenten festzuhalten, bitten wir Sie höflich sich beim Besichtigungstermin durch Ihren gültigen Ausweis auszuweisen. Bei juristischen Personen/Firmen ist der Handelsregisterauszug vorzulegen.

Wir bedanken uns für Ihr Verständnis und stehen Ihnen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.



Hausansicht

**imtal Immobilien GmbH**

Wall 28 | 42103 Wuppertal  
Telefon 0202 – 295 60 785  
info@imtal-immobilien.de | www.imtal-immobilien.de

Seite: 5

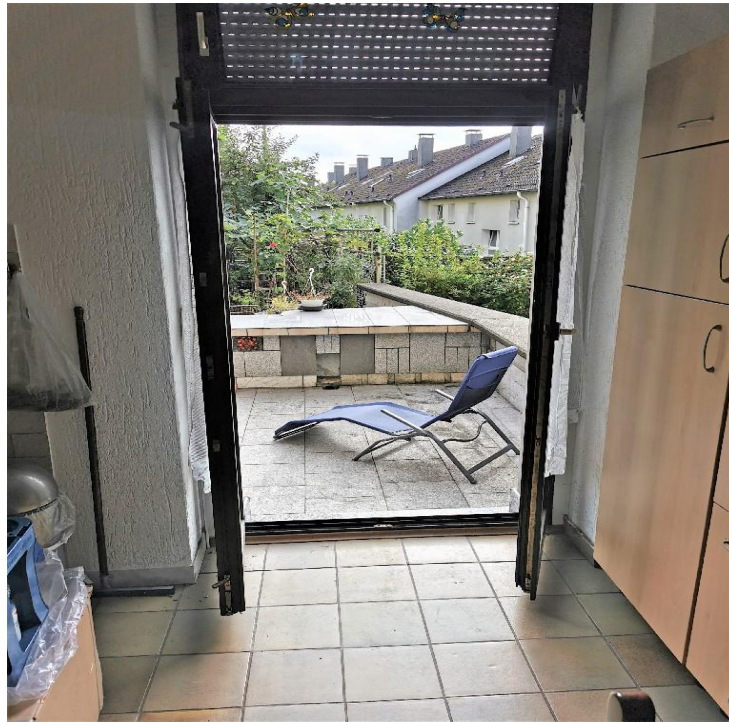
EXPOSE



Treppenhaus



Hausansicht



EG-rechts Küche/Terrasse



EG-rechts Wohnzimmer



EG-rechts Bad



2. OG-Flur





Badezimmer



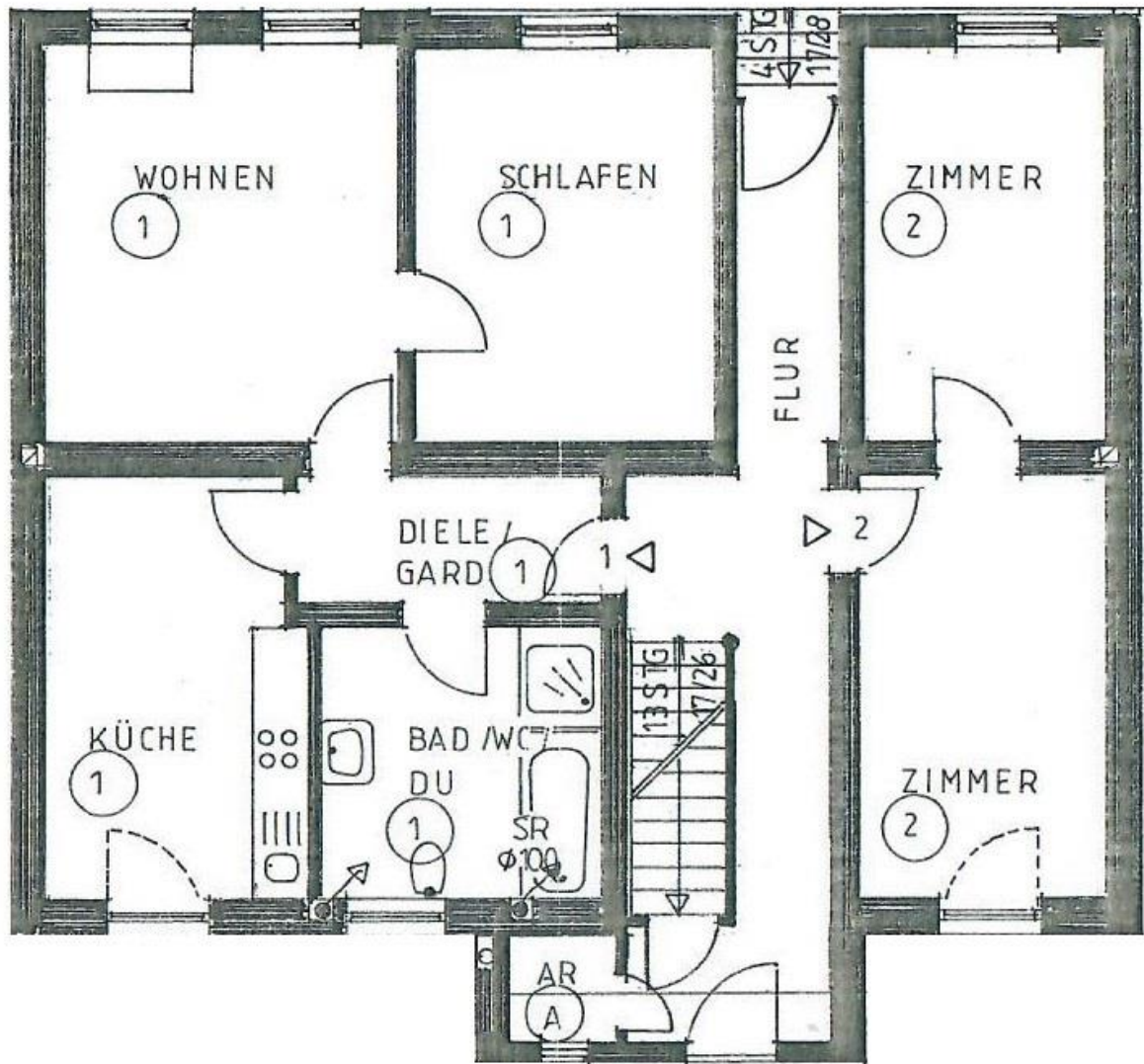
Keller



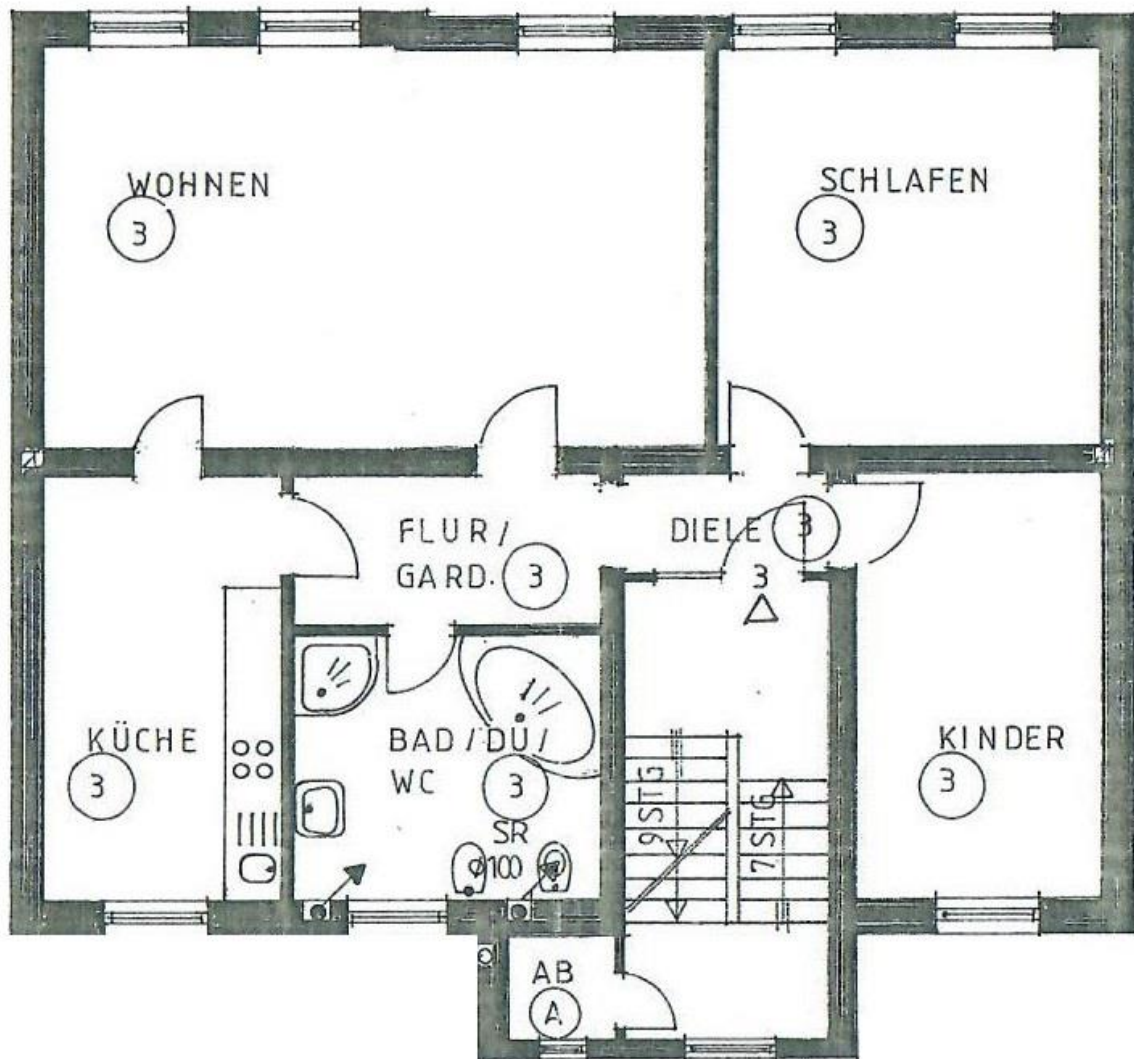
Hof/Garten



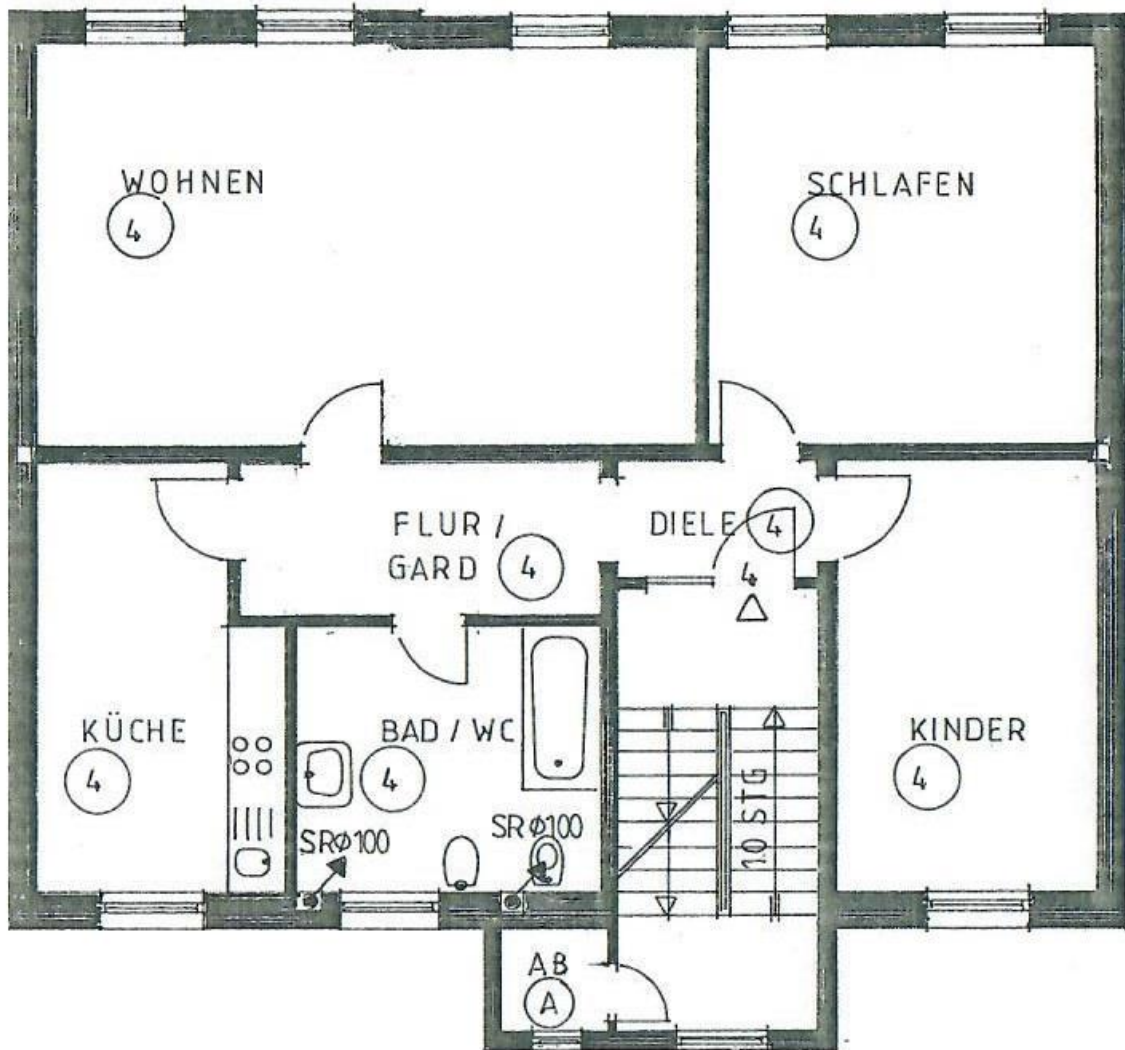
Aussicht



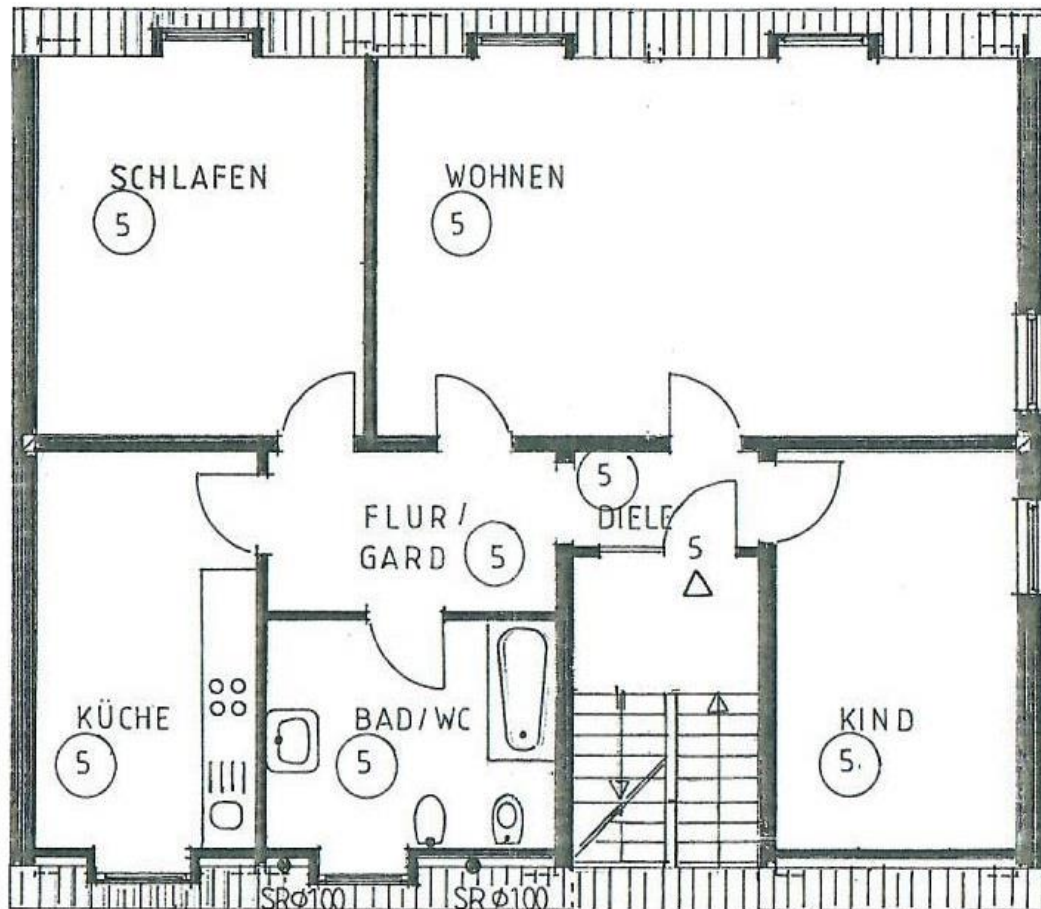
Grundriss EG



Grundriss 1. OG



Grundriss 2. OG



Grundriss DG