

Mehrfamilienhaus mit ca. 444  
m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche inkl.  
Terrasse im Herzen der  
Lenneper Altstadt



## Objektbeschreibung

Diese, für das Bergische Land typische und unglaublich vielseitige Immobilie bietet Ihnen als neuem Besitzer nahezu unbegrenzte Möglichkeiten! Durch ihre sehr individuelle Aufteilung eignet sie sich für die Familie mit Kindern, die viele Gestaltungsmöglichkeiten sucht sowie für alle, die sich den Traum von einer gemütlichen eigenen Immobilie im Herzen der historischen Lenneper Altstadt verwirklichen möchten. Zusätzlich können noch Teilbereiche erfolgreich vermietet werden und/oder das Wohnen und Vermieten mit einem eigenen Gewerbe realisieren. Verwirklichen Sie Ihre eigene Geschäftsidee und wohnen praktischerweise gleich nebenan oder investieren Sie sinnvoll als klassischer Kapitalanleger, der das große Potential dieses Hauses erkennt.

Die Wohnfläche dieser Immobilie beläuft sich auf insgesamt ca. 209 m<sup>2</sup> und ist aktuell in zwei Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit aufgeteilt. Dazu bietet sie Ihnen eine vielseitige Nutzfläche von sage und schreibe ca. 196 m<sup>2</sup> sowie eine Gewerbefläche von ca. 39 m<sup>2</sup>. Die Fläche der Gewerbeeinheit kann ohne großen Aufwand als zusätzliche Nutzfläche genutzt werden.

Das gesamte Haus verfügt über 4 separate Eingänge; zwei Eingänge zur Hauptwohnung, der seitliche Eingang zur Mietwohnung sowie der Eingang zur Gewerbeeinheit.

In der Hauptwohnung werden Sie von Ihrer großzügigen Diele empfangen. Von hier aus gelangen Sie in den ersten Raum, der sich als Schlaf – oder Gästeraum oder auch als Home Office eignet.

Weiterhin auf dieser Ebene gelangen Sie in Ihr Bad mit Tageslicht-Fenster und einer Badewanne. Von hier führt eine Tür in einen weiteren Raum, der sich perfekt als Hauswirtschaftsraum eignet.

Angrenzend zum Badezimmer erreichen Sie zwei sehr großzügige Räume, die ehemals teilweise als Backstuben genutzt wurden. Hier kann natürlich eine ganz individuelle Nutzung erfolgen. Praktisch wäre hier eine Neugestaltung mit einer Wohnküche, mit direktem Bezug zum Essraum und direktem Zugang zur Terrasse.

Daher könnte dieser Bereich Ihr neuer Wohn- Essraum werden, ein weiterer Schlafraum oder auch wieder eine zu vermietende Gewerbeeinheit mit eigenem Eingang. Von hier gelangen Sie zudem über eine Treppe in den sehr geräumigen Gewölbekeller.

Abschließend ist erneut zu erwähnen, dass Sie auf dieser Ebene noch die Gewerbeeinheit (ca. 39 m<sup>2</sup>) zum Wohnraum erschließen können und Sie somit noch mehr Gestaltungsmöglichkeiten haben. Im Hinblick auf eine Vermietung können Sie in dieser Lage mindestens mit einer Miete von ca. 316,25 EUR im Monat kalkulieren, was einen Quadratmeterpreis von 8,11 EUR ergibt.

Über die Holzterrasse im Eingangsbereich erreichen Sie die obere Etage und gelangen als erstes in das Duschbad und einen Schlafwohnraum.

Der direkt gegenüberliegende Raum mit seinen freiliegenden Holzbalken wurde zuletzt als Essraum genutzt. Von dieser Seite des Hauses haben Sie einen guten Blick in die Lennepener Altstadt. Nebenan liegt Ihre Küche. Sie verfügt über ausreichend Platz für eine Einbauküche mit Blick auf den Innenhof.

Eine weitere Treppe bringt Sie ins Dachgeschoss der Immobilie. Hier finden Sie ein weiteres Bad mit Waschgelegenheit und einen weiteren Schlafraum.

Abschließend finden Sie hier einen gut geschnittenen Raum, der z. B. Ihr neuer Wohnraum werden könnte.

Für weitere Gestaltungsmöglichkeiten bietet sich der Spitzboden an, der sich über die gesamte Fläche erstreckt.

In die aktuell seit dem 01.11.2012 vermietete Einheit mit ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche gelangen Sie durch Ihren eigenen Eingang.

Die Ist-Kaltemieteinnahmen belaufen sich derzeit auf 487 EUR im Monat, mit einer jährlichen vertraglichen Steigerungsrate von 1,022%. Die Kündigungsfrist für Eigennutzer beträgt 9 Monate.

Von der Diele aus gelangen Sie in einen Wohn-Essraum, der gleich neben der gut geschnittenen Küche liegt.

Zur anderen Seite schließt sich an den Wohnraum das Bad mit Dusche und Badewanne an.

Gleich daneben befindet sich der Schlafraum mit direktem Zugang zum angrenzenden praktischen Ankleideraum.

## Ausstattungsbeschreibung

Fachwerkbauweise erbaut. Das Haus wurde mit einem für die Zeit passenden, sehr großzügigen Gewölbekeller errichtet. Dieser dient nicht nur als Lagerfläche für Utensilien, er eignet sich auch als perfekt temperierter Weinkeller.

Ein ganz besonderes Highlight dieser Immobilie ist Ihre eigene überdachte Terrasse mit angrenzendem kleinem Garten mitten in der Altstadt.

Der Anbau wurde teils in klassischer Steinbauweise erstellt.

Die gesamte Außenfassade ist mit dem für das Bergische Land typischen grauen Schiefer versehen; ein absolutes Plus in dieser Region.

Die Immobilie befindet sich zum Teil in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Aktuell ist die Immobilie in zwei Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit aufgeteilt. Die Gewerbeeinheit verfügt über ein großes Schaufenster und einen separaten Geschäftseingang. So können Sie also das Geschäftliche perfekt vom Privaten trennen. Natürlich kann die Gewerbeeinheit aber auch jederzeit als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden. Die Tür zur Diele der Wohneinheit ist dafür bereits vorhanden.

Das Jahr der Dacheindeckung ist nicht bekannt. Das Dach ist zum Teil mit braunen und roten Dachziegeln eingedeckt, kann aber definitiv als ordentlich betrachtet werden.

Die Geschossdecken der gesamten Immobilie sind Holzbalkendecken.

Die Beheizung des Mehrfamilienhauses erfolgt durch eine neue Gas-Brennwert-Heizungsanlage aus Ende 2016.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer.

In 2016 wurden neue Stromzähler im Haupthaus eingebaut. Die Elektrik wurde im Haupthaus im Jahre 2012, in der Büroeinheit 2019 und in der vermieteten Einheit 2020 erneuert. Jede Einheit verfügt über ihre eigenen Stromzähler, damit eine genaue und individuelle Abrechnung gewährleistet ist.

Die Fenster des Altbaus sind in Holz Ausführung mit Einfachverglasung, während die Fenster in den anderen Räumen, unter anderem in der ehemaligen Backstube sowie seitlich der Gewerbeeinheit bereits in doppeltverglaster Kunststoffausführung, einbruchhemmend und abschließbar sind.

Die Fußböden weisen unterschiedliche Beläge auf, vom Steinboden, Fliesen, Teppich bis hin zum Laminat.

Der Großteil der Wohnungstüren ist in Holz Ausführung und weiß gestrichen.

Abgerundet wird das Angebot durch einen sehr geräumigen Spitzboden, der sich über dem Anbau befindet und gedämmt ist und zudem viel Potential bietet.

Alles in Allem die Immobilie der nahezu unbegrenzten Möglichkeiten!

## Lagebeschreibung

Diese Liebhaber Immobilie befindet sich im absoluten Herzen – inmitten des historischen Zentrums – der malerischen geprägten Altstadt von Lennep. Profitieren Sie von Ihrem eigenen gemütlichen Freisitz, ein absolutes Highlight mitten in der Altstadt sowie der sehr guten Infrastruktur der ehemaligen Tuchmacherstadt mit ihren charakteristischen Kopfsteinpflastern und historischen Gemäuern in den anmutenden kleinen Gassen von Remscheid Lennep. Auch in Sachen Kultur punktet Lennep mit einem

breiten Angebot. Zu erwähnen ist im Kulturbereich vor allem das Röntgenmuseum und das Rotationstheater und im Bereich Freizeit das Bade- und Saunaparadies H2O.

Ein ganz besonderes Alleinstellungsmerkmal stellt Ihr eigener gemütlicher, überdachter Garten mitten in der Altstadt dar. Genießen Sie hier schöne Momente mit Freunden oder das Glas Wein zur Entspannung nach einem anstrengenden Arbeitstag.

Eine eigene Terrasse inmitten der Altstadt ist ein wirkliches Highlight. Sie bietet z. B. Platz für Sitzmöbel, Sonnenliegen und den Grill. Hier können Sie die Seele so richtig baumeln lassen, oder Sie genießen mit Freunden und Familie einen gemütlichen Grillabend. Vor allem ist aufgrund der Positionierung die Privatsphäre garantiert.

Der gerade beschriebene Bereich des Erdgeschosses verfügt über einen eigenen Hintereingang, sodass die in der Gestaltung noch flexibler sind.

Für Ihre tägliche Nahversorgung stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten in unmittelbarer Nähe fußläufig zur Verfügung. Den nächsten Feinkostmarkt erreichen Sie in gerade mal ca. 150 Metern Entfernung, während das nächste Einkaufszentrum mit 2 großen Vollsortimentern, einem Bäcker und Blumengeschäft auch nur ca. 350 m von Ihnen entfernt liegt.

Eine umfangreiche medizinische Versorgung durch die naheliegenden Arztpraxen und Apotheken ist ebenso gewährleistet, wie das Shopping Erlebnis in den kleinen urigen Altstadtläden oder aber den größeren Mode- und Fachgeschäften.

Für Ihren Nachwuchs finden Sie praktischerweise den nächsten Kindergarten nach nur ca. 300 Metern. Die Grundschule liegt sogar nur ca. 220 Meter von Ihnen entfernt. Das Röntgen Gymnasium befindet sich in ca. 8 Minuten Fußweg von Ihrem neuen Zuhause. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie des Weiteren schnell und nachhaltig auch eine Haupt- und Gesamtschule. Für Kinder stehen außerdem zahlreiche Spielplätze zur Verfügung.

Nahegelegene Grünanlagen, Parks und Stadtplätze bieten zusätzlich zu dem idyllischen Stadtgarten Gelegenheit zum Ausruhen oder zum Ausführen des Vierbeiners.

Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen erreichen Sie schnell und bequem die angrenzenden Nachbarstädte Wuppertal, Solingen, Radevormwald, Wermelskirchen und Hückeswagen. Sollten Sie für Ihren Arbeitsweg oder für ein ausgedehntes Großstadt-Shopping Erlebnis auf die Autobahn angewiesen sein, steht Ihnen die Autobahnauffahrt A1 in Richtung Dortmund, Köln und Düsseldorf in ca. 1,6 km zur Verfügung.

Remscheid und somit auch der Stadtteil Lennep gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf und ist eine kreisfreie Großstadt im Bergischen Land in Nordrhein-Westfalen mit ca. 114.000 Einwohnern.

Remscheid bietet ein abwechslungsreiches Einkaufserlebnis in einem überdachten Einkaufszentrum sowie der angrenzenden Haupteinkaufsstraße. Die vielen bereits oben erwähnten Grünanlagen und Stadtplätze bieten reichlich Gelegenheit zum Ausruhen.

Auch beim gastronomischen Angebot kommt jeder auf seinen Geschmack. "Nouvelle Cuisine" oder typisch bergisch, italienisch, spanisch, türkisch, asiatisch... die Speisekarten in den Restaurants sind so international, wie die Menschen, die Lennep und in Remscheid leben.

## Sonstiges

Die Objekt-Nr. zu dieser Immobilie lautet wie folgt: BER18BE.

Ihr Ansprechpartner ist Herr Salvatore Vella, zu erreichen unter der E-Mail-Adresse vella@falkenhaus.com.

Sofern Interesse an einer Innenbesichtigung besteht, teilen Sie uns über das Kontaktformular des entsprechenden Immobilienportals 3-4 Terminvorschläge mit. Gerne können Sie dort auch Ihre Fragen stellen, wir werden Ihnen umgehend eine Antwort zukommen lassen.

Ferner benötigen wir dafür Ihre vollständigen Kontaktangaben (postalische Adresse, Vor- und Nachname, Telefon und E-Mail-Adresse).

Grundsätzlich können Sie mit einer Antwort auf Ihre Anfrage innerhalb von 24 Stunden rechnen.

Wurde keine E-Mail zugestellt? Prüfen Sie bitte zunächst Ihren SPAM-Ordner (Werbefilter) bzw. die Schreibweise der von Ihnen hinterlegten E-Mail-Adresse. Leider verhindern diese Filterfunktionen teilweise nicht nur den Empfang unerwünschter Werbe-E-Mails, sondern auch den Empfang sämtlicher automatisch erzeugter E-Mails. Sofern das Problem weiterhin besteht, setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung.

Alle Angaben werden gewissenhaft erstellt. Für eventuelle Fehler können keine Garantien übernommen werden, da der Käufer allen Angaben vor dem Kauf selbst ermitteln kann.

Auch wenn wir uns derzeit in einer Niedrigzinsphase befinden, sollte das Grundsätzliche (und zwar Zinsen zu sparen) nicht aus den Augen verloren werden.

Schließlich macht sich bereits ein geringer Zinsunterschied von Nachkommastellen über einen Darlehenszeitraum von 10, 15 oder 20 Jahren in der Endsumme erheblich bemerkbar. Aufgrund dessen ist es von enormer Wichtigkeit, eine auf die persönlichen Verhältnisse und Bedürfnisse zugeschnittene Finanzierung inkl. attraktiver Verzinsung zu finden.

Als unabhängige Finanzierungsexperten stehen wir Ihnen gerne zur Seite, damit Sie als Kunde über die verschiedenen Varianten, samt aller Vor- und Nachteile, informiert werden.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Für weitere Immobilien-Angebote besuchen Sie uns direkt auf unserer Homepage, unter WWW.FALKENHAUS.COM.

[Read More](#)