

Rendite - Perspektive -
Sicherheit Machen Sie etwas
aus Ihrem Geld



Objektbeschreibung

Sie suchen in Zeiten hoher Inflation einen sicheren Hafen um Ihr Geld sicher anzulegen und dazu noch mit Renditeperspektive! Dann könnte diese Immobilie für Sie interessant sein.

Dieses Mehrfamilienhaus mit Anbau bietet mit einer Grundstücksfläche von 267 m², verteilt auf fünf Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten, insgesamt ca. 535 m² Wohn- und Nutzfläche.

Die Wohnungsgrößen und Kaltmieteinnahmen stellen sich wie folgt dar:

– Erdgeschoss –

Diese Ebene besteht aus insgesamt 1 Wohneinheit und 2 Gewerbeeinheiten.

Wenn Sie vor dem Haus stehen, ist links die Gewerbeeinheit mit ca. 42 m² Gewerbefläche zu finden. Diese wird seit dem 02.02.2010 als Fotostudio genutzt und die Kaltmiete beläuft sich auf 200 EUR im Monat.

Ebenfalls auf der linken Gebäudeseite (Anbau) befindet sich die von der Eigentümerin selbst bewohnte Wohnung. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 60 m², verfügt über eine eigene Terrasse und die theoretische und realistische Soll-Miete wurde auf 6,20 EUR/m² kalkuliert und entspricht, gemessen an der Wohnfläche, einer Kaltmiete von 372 EUR im Monat.

Auf der rechten Gebäudeseite ist eine Einheit bestehend aus zwei Zimmern mit ca. 35 m² zu finden, die als Kosmetikstudio geführt wird. Das Mietverhältnis beginnt zum 01.11.2022 und die Kaltmieteinnahmen belaufen sich auf 210 EUR im Monat.

– 1. Obergeschoss –

Diese Wohneinheit mit ca. 88 m² Wohnfläche ist seit dem 01.04.2003 vermietet und die Kaltmieteinnahmen belaufen sich auf 443,52 EUR im Monat.

– 2. Obergeschoss –

Diese Wohneinheit mit ca. 88 m² Wohnfläche ist seit dem 01.08.2017 vermietet und die Kaltmieteinnahmen belaufen sich auf 514,80 EUR im Monat.

– 3. Obergeschoss –

Diese Wohneinheit mit ca. 88 m² Wohnfläche ist seit dem 01.01.2022 vermietet und die Kaltmieteinnahmen belaufen sich auf 464,64 EUR im Monat.

– 4. Obergeschoss –

Diese Wohneinheit mit ca. 110 m² Wohnfläche, die sich über das Dachgeschoss erstreckt, ist seit dem 01.01.2020 vermietet und die Kaltmieteinnahmen belaufen sich auf 599,50 EUR im Monat.

– Untergeschoss –

Hier besteht die Möglichkeit, eine gut ausgestattete Bar (derzeit) intern zu vermieten, die diverse Nutzungsarten ermöglicht, wie auch z.B. für einen separaten Arbeitsraum. Derzeit wird dieser Raum mit ca. 24 m² von der Eigentümerin selbst genutzt. Eine Soll-Miete von mindestens 2 EUR/m² kann angesetzt werden und entspricht einer monatlichen Kaltmiete von 48 EUR.

Wie Sie der Aufzählung entnehmen können, sind – außer die von der Eigentümerin selbst genutzten Einheiten – aktuell alle Wohn- und Gewerbeeinheiten vermietet, was für diese Kapitalanlage spricht.

Zu den Wohnungsmieten kommen noch die Garagenmieten dazu. Diese stellen sich wie folgt dar: insgesamt gibt es 2 Garagen, die bislang ebenfalls vom Eigentümer genutzt werden. Die Soll-Miete beläuft sich auf 50 EUR im Monat je Garage.

Zusammengefasst ergibt sich folgendes Bild bezüglich der Mieteinnahmen:

Die monatlichen Ist-Kaltmieteinnahmen belaufen sich auf 2.952,46 EUR, was einer Jahresmiete von 35.429,52 EUR entspricht.

Insgesamt sind die Wohnungen mit sehr großzügigen Räumen versehen, die in Verbindung mit den höheren Decken für ein angenehmes Wohnambiente sorgen. Der Schnitt der Wohnungen vom 1. bis zum 3. Obergeschoss ist identisch.

Der Unterschied besteht darin, dass die Wohnung im 1. Obergeschoss über ein sehr großes Badezimmer

verfügt und die Wohnungen im 2. und 3. Obergeschoss diesen Raum getrennt und dadurch ein weiteres Schlafzimmer realisiert haben. Die Wohnung im 4. Obergeschoss variiert vom Schnitt im Vergleich zu den übrigen Geschossen, verfügt aber ebenfalls über sehr großzügige Räume mit einem überdurchschnittlich dimensionierten Badezimmer. Zusätzlich besteht eine direkte Verbindung vom Wohnzimmer aus zum Spitzboden. Der als wohnlich ausgebaute Nutzfläche weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet. Schauen Sie sich zwecks besserer Übersicht bitte die Grundrisse an.

Ausstattungsbeschreibung

Diese Immobilie wurde in Massivbauweise und vollunterkellert im Jahr 1928 erbaut.

Die Beheizung im Haupthaus sowie im Anbau erfolgt über eine Gas-Zentralheizungsanlage aus 2018. Lediglich die Wohnung im Dachgeschoss verfügt über eine eigene Gas-Etagenheizung. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer.

Die Elektroinstallationen wurden überwiegend über die Jahre kontinuierlich erneuert und die Sicherungskästen befinden sich innerhalb der Wohneinheiten.

Die Fenster dieser Immobilie sind allesamt isolierverglast und in Kunststoffausführung aus dem Jahre 1980.

Die tragende Konstruktion der Fußböden besteht aus Holzbalkendecken und ist mit diversen Belägen versehen.

Das Jahr der Dacheindeckung ist unbekannt, entspricht jedoch nicht dem Baujahr.

Die Bäder befinden sich überwiegend in einem guten und zeitgemäßen Zustand.

Die TV-Versorgung erfolgt über Kabel und DSL ist über den Telefonanbieter vorhanden.

Wir haben im Vorfeld bereits auch die rechtlichen Aspekte geprüft. Im Grundbuch sind keine Lasten und Beschränkungen vorhanden, sowie keine positiven Baulasteneinträge im Baulastenverzeichnis zu finden.

Des Weiteren handelt es sich bei dieser Immobilie um eine bereits abgeschlossene Erschließungsanlage, somit fallen keine Erschließungsbeiträge aus der Vergangenheit an.

Fazit: Das Haus befindet sich insgesamt in einem guten Zustand und die Vermietungssituation ist als äußerst positiv zu bezeichnen.

Bereits von außen wirkt es ansprechend und das vorhandene Volumen ist sofort sichtbar.

Aufgrund der zentralen Lage besteht hier quasi eine Vermietungsgarantie.

Die Wohnungen sind insgesamt in einem normalen bis guten Zustand, vor allem die von der Eigentümerin genutzte Einheit ist gut ausgestattet. Diese wurde vor einigen Jahren komplett modernisiert.

Überzeugen Sie sich selbst, wir erwarten Sie gerne zur nächsten Besichtigung.

Lagebeschreibung

Dieses Renditehaus befindet sich in zentraler Lage des Remscheider Stadtbezirks Süd.

Die Wohnung der Eigentümerin verfügt über eine eigene überdachte Terrasse, während für die anderen Wohnungen eine Vielzahl an Grünanlagen und Stadtplätzen in der Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Entspannung garantieren.

Nach hinten bieten die Wohnungen einen sehr schönen Blick in die Ferne.

Die Immobilie profitiert durch Ihre günstige Lage und von einer hervorragenden Infrastruktur. Diese bietet Ihnen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte- und Apothekenversorgung sowie Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe. So ist beispielsweise der nächste Supermarkt gerade mal ca. 500 m entfernt. Daher lässt die Infrastruktur dieser Immobilie nichts zu wünschen übrig. Schauen Sie sich dazu in unserem Exposé die Zusammenfassung der Daten mit den entsprechenden Entfernungen an.

Für alles, was Sie nicht fußläufig erreichen können, liegen praktischerweise die nächsten Bushaltestellen in direkter Umgebung.

Über die Positionierung dieser Immobilie erreichen Sie schnell alle Stadtteile Remscheids sowie die direkten Verbindungsstraßen in die umliegenden Städte Wermelskirchen, Solingen, Wuppertal, Radevormwald oder Hückeswagen.

Die Anschlussstelle der Autobahn A1 erreichen Sie in ca. 10 Minuten.

Remscheid bietet ein abwechslungsreiches Einkaufserlebnis im überdachten Einkaufszentrum, dem Allee-Center, sowie der angrenzenden ausgedehnten Haupteinkaufsstraße.

Zudem verfügt Remscheid über ein großzügiges Freizeit- und Kulturangebot.

Remscheid gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf und ist eine kreisfreie Großstadt im Bergischen Städtedreieck Remscheid, Solingen, Wuppertal in Nordrhein-Westfalen. Remscheid ist mit ca. 114.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt im Bergischen Land.

Sonstiges

Die Objekt-Nr. zu dieser Immobilie lautet wie folgt: KOEBUR42.

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

Für weitere Bilder zu dieser Immobilie oder ADRESSAUSKÜNFTE können Sie unser Exposé in Digitalform per E-Mail anfordern.

Bitte beachten Sie, dass wir Adressauskünfte nur per E-Mail durchgeben können. Dafür benötigen wir lediglich Ihre vollständigen Kontaktangaben (postalische Adresse, Vor- und Nachname, Telefon und E-Mail-Adresse).

Immobilienportale bieten über die Kontaktformulare eine komfortable Möglichkeit dazu. Grundsätzlich können Sie mit einer Antwort auf Ihre Anfrage innerhalb von 24 Stunden rechnen.

Sofern Interesse an eine Innenbesichtigung besteht, bitten wir Sie vorab eine DISKRETE Außenbesichtigung durchzuführen und uns anschließend per Email oder über das Kontaktformular des entsprechenden Immobilienportals 3-4 Terminvorschläge mitzuteilen. Gerne können Sie dort auch Ihre Fragen stellen, wir werden Ihnen umgehend eine Antwort zukommen lassen.

Haben Sie keine E-Mail erhalten? 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.

Eine auf diese Immobilie passende Finanzierung können wir Ihnen gerne anbieten, schließlich 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](#)