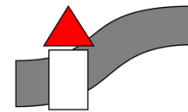


## Die Mehrheit hält die Rente für nicht sicher! Wir haben die Lösung!



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

### Objektdaten

Objektnummer 20017-3129

## Objektbeschreibung

Die Mehrfamilienhäuser wurden ca. 1993 in massiver Bauweise mit vier Geschossen erbaut. Das Deutsche Rote Kreuz, als seinerzeitige Bauherrin dieser Wohnanlage, entwickelte hier ein vorausschauendes Konzept mit alten- und behindertengerechten Wohnungen, welches den heutigen, aber vor allem auch den zukünftigen Wohnansprüchen einer Gesellschaft im demografischen Wandel gerecht wird. So beispielsweise verfügen alle 3 Häuser jeweils über einen Aufzug sowie barrierefreie Zugänge von der Straßenseite, aus der Tiefgarage und auch vom Parkdeck aus. Die funktionalen Bäder sind komplett gefliest und verfügen über barrierefreie Duschen. Insgesamt 28 Eigentumswohnungen zwischen 2-4 Zimmern, überwiegend mit Balkonen und Loggien, sowie eine langfristig vermietete Arztpraxis und eine Kindertagesstätte verteilen sich auf die drei Gebäude. Die Wohnanlage wird mittels Fernwärme beheizt. Der Fernsehempfang erfolgt über einen Kabelanschluss. Die Häuser wurden mit öffentlichen Fördermitteln errichtet, welche im Jahr 2021 abgelöst wurden. Die zehnjährige Nachwirkfrist endet also im Dezember 2031. Bis dahin gilt das Objekt als öffentlich gefördert und es gelten die Kostenmieten nach Wohnungsbindungsgesetz. Sämtliche Wohnungen sind vermietet, zum Teil seit vielen Jahren an dieselben Mietparteien. Eine Eigennutzung ist während der Bindungsfrist ausgeschlossen, nach Auslauf der Bindung aber möglich. Die gesamte Wohnanlage befindet sich in gepflegtem Zustand. Im Jahr 2022 wurde die gesamte Fassade gestrichen sowie einige weitere Investitionen in das gemeinschaftliche Eigentum getätigt. Bei den hier angebotenen Eigentumswohnungen handelt es sich um ideale Investments in der aktuell schwierigen Kapitalmarktlage. Durch das barrierefreie Wohnkonzept, die Lage mit hervorragender Anbindung und die gute Bausubstanz bietet sich dem Anleger eine langfristig und nachhaltig vermietungssichere Immobilie. Der Wohnungsmix spricht ein breites Mieterklientel von Familien bis alleinstehenden Rentner-/innen an. Ein Hinweis: Nach Auslauf der Bindungsfrist sind die Wohnungen nicht mehr preisgebunden und die Mieten orientieren sich ab diesem Zeitpunkt an der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dies eröffnet zukünftig ein enormes Entwicklungspotenzial. Die einzelnen Wohnungsgrößen und aktuellen Nettomieteinnahmen entnehmen Sie bitte der Kaufpreisliste im Exposé.

## Lage

Wuppertal ist mit ca. 354.000 Einwohnern die größte Stadt des Bergischen Landes. Die Mehrfamilienhäuser liegen in einer Seitenstraße (30er Zone) im Stadtteil Barmen und wurden in geschlossener Bauweise errichtet. Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind zum großen Teil in fußläufiger Entfernung zu erreichen. Mehrere Discounter (ALDI, NETTO), eine Bäckerei, Paketshop, Imbissbude befinden sich im nahen Umfeld. Ebenso eine Kindertagesstätte und eine Grundschule. Das Helios Klinikum befindet sich in unmittelbarer Entfernung. Für sportliche und freizeitleiche Aktivitäten bieten sich die nahegelegene, ca. 22 km lange Nordbahntrasse und der Schönebecker Busch mit Kinderspielfeld an. Die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist nur ca. 170 m entfernt. Bis zur Wuppertaler City benötigen Sie ungefähr 20 Fahrminuten. Der Autobahnanschluss A46 ist in lediglich 4 Minuten erreicht, so dass auch Pendler die umliegenden Städte gut erreichen.

## Bilder





