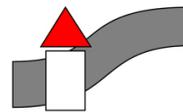


## Interessantes Investmentpaket: Wohn-/Geschäftshaus, Zweifamilienhaus, 11 Garagen



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 66377-9296

Wohnfläche 475 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Bei diesem Angebot handelt es sich um zwei sehr gepflegte in einer Massivbauweise errichteten Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 7 Wohneinheiten, 3 Gewerbeeinheiten (Apotheke, medizinische Praxis, Restaurant) sowie 11 Garagen. Beide Häuser sind voll unterkellert, im Untergeschoss sind je Haus die Wohnungskeller, ein Waschraum und weitere Kellerräumlichkeiten vorhanden. Die vermietbare Gesamtfläche von ca. 835 m<sup>2</sup> setzt sich zusammen aus ca. 475 m<sup>2</sup> Wohnfläche ca. 350 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Die Baujahre gemäß den vorliegenden Plänen sind 1966 und 1967; die Baujahrangaben in den beiden Energieausweisen lauten dagegen 1957 und 1964. Die sieben Wohneinheiten verfügen über Wohnflächen zwischen ca. 45 m<sup>2</sup> und ca. 80 m<sup>2</sup> mit Balkonen bzw. Loggien. Die Gewerbeeinheiten sind vermietet und bestehen aus einer Apotheke, einer Arztpraxis und einem Restaurant. Das gesamte Grundstück umfasst 1.409 m<sup>2</sup> und ist pflegereich gestaltet. Für beide Mehrfamilienhäuser existiert aktuell ein Grundbuch. Eine Vorprüfung durch einen Vermesser hat ergeben, dass beide Immobilien auch baurechtlich in zwei separate Einheiten mit separaten Grundbüchern aufgeteilt werden können, sodass jedes Mehrfamilienhaus einzeln handelbar ist. Vermietungssituation: Alle Einheiten sind vollständig vermietet. Die jetzigen jährlichen Netto-Mieteinnahmen belaufen sich auf EUR 86.008/p.a. Die derzeitigen Eigentümer haben die Mieten der oft sehr langjährigen Mietverträge äußerst moderat gestaltet. Vor diesem Hintergrund besteht ein erhebliches Mietsteigerungspotential. Eine detaillierte Aufstellung der erzielten Mieteinnahmen kann auf Anfrage gerne zur Verfügung gestellt werden. Die Mietverträge können aufgrund des Datenschutzes in unseren Büroräumen eingesehen werden.

## Lage

Diese Wohnlage lässt kaum Wünsche offen: Die Liegenschaft liegt in der beliebten Waldsiedlung, an der Stadtgrenze zu Köln. Nur wenige Fußminuten sind es bis zu den Bushaltestellen sowie dem Straßenbahnanschluss Linie Nr. 4. Bereits vor der Haustür beginnt in dem nahegelegenen Naturschutzgebiet ein gutes Wanderwegenetz. Die Waldsiedlung sowie der angrenzende Stadtteil Schlebusch gehören zu den beliebtesten Wohnadressen. Das ist leicht nachvollziehbar, bieten doch diese Ortsteile mit der hervorragenden Infrastruktur eine besonders hohe Lebensqualität. Weitere Informationen zur Nahversorgung finden Sie in unserem gebundenen Exposé.

## Ausstattung

Die Häuser verfügen über eine zeitgemäße Ausstattung. Die Bäder sind gefliest und verfügen zum Teil über Duschen, Wannen und Tageslicht. Die Böden sind unterschiedlich mit Fliesen und Laminat ausgelegt. Die Beheizung erfolgt jeweils über eine Gaszentralheizung. Das Warmwasser wird jeweils über die Zentralheizung erzeugt. SAARSTRASSE 25: Fassade: Weiße Putzfassade Dach: Ausgebautes Satteldach Sanitärebereiche: Dusch- und Wannenbäder mit WCs Fenster: Weiße isolierverglaste Kunststofffenster Heizung: Baujahr 2012 Bodenbeläge: unterschiedlich, Laminat, Fliesen Sonstiges: großzügige gemeinschaftliche Räume: Wasch- und Trockenraum HUMPERDINCKSTRASSE 1a: Fassade: Helle Putzfassade mit kunstvoller Wandmalerei Dach: Satteldach Sanitärebereiche: Dusch- und Wannenbäder mit WCs Fenster: Weiße isolierverglaste Kunststofffenster Heizung: Baujahr 2011 Bodenbeläge: unterschiedlich; Fliesen und Laminat Sonstiges: Separate Wohnungseingänge FAZIT: - Zentrale und dennoch ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur - Aufgrund der beliebten Wohnlage kein Risiko von Leerständen - Sehr pflegeleicht gestaltetes Grundstück - Attraktive Kapitalanlage mit solider Rendite - Guter Mix aus Wohneinheiten, Garagen, einer Apotheke, einer medizinischen Praxis und einem kleinen Restaurant - Potenzial für zukünftige Wertsteigerungen

## Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom und Telefon sind vorhanden. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert. Energieausweise sind für beide Objekte vorhanden. ANGABEN ZU DEN ENERGIEAUSWEISEN: Energieausweis Saarstraße 25: Verbrauchsausweis Energieausweis gültig bis: 12.08.2028 Energiekennwert: 133 kWh/(m<sup>2</sup>a) Energieeffizienzklasse: E Baujahr Heizung lt. Energieausweis: 2012 Wesentlicher Energieträger: Erdgas Energieausweis Humperdinckstr. 1a: Bedarfsausweis Energieausweis gültig bis: 23.01.2028 Energiekennwert: 354 kWh/(m<sup>2</sup>a) Energieeffizienzklasse: H Baujahr Heizung lt. Energieausweis: 2011 Wesentlicher Energieträger: Erdgas

## Bilder



