

**Einfamilienhaus mit Garage und Garten +
Gewerbe-Immobilie mit großer Halle, 4 Büroräumen, 4 WC, diverse Lagerräume +
2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele und Bad**

Lage:

Die Immobilie liegt in einem bevorzugten Wohngebiet von Wuppertal-Cronenberg. Öffentliche Verkehrsmittel, Kindergarten, befinden sich in der Nähe zum Objekt und sind fußläufig erreichbar. Das Wohnviertel besticht durch seine gemischte Bebauung.



Baujahr:

Da beim Erwerb der Immobilie im Jahr 2001 keinerlei Pläne vorhanden waren, wurde das Objekt für die Nutzungsänderung und den Bauantrag komplett neu vermessen und entsprechende Pläne angefertigt.

Objektbeschreibung:

Im Jahr 2001 wurde der Gewerbetrakt komplett entkernt und saniert. Im Obergeschoß entstanden eine 2-Zimmerwohnung mit großer Wohnküche, Flur und Bad mit Dusche. Es wurden zwei große Dachgauben errichtet sowie 4 große Büroräume mit je einer Damen- und Herren-Toilette. Das Dach des gesamten Gebäudekomplexes wurde komplett neu eingedeckt und eine Zentralheizung mit einer Gas-Brennwerttherme eingebaut. Im Erdgeschoss wurde zum Befahren der großen Halle ein elektrisches Rolltor und Brandschutzdecken entsprechend der Brandschutzvorgabe eingebaut, sowie die Räumlichkeiten durch Brandschutztüren getrennt. Diese wurden auch im Keller eingebaut, wo sich 4 große Keller/Lagerräume befinden. Im Hallenbereich befinden sich noch 2 weitere Toilettenräume. Das Einfamilienhaus war schon beim Erwerb der Immobilie durch die heutigen Mieter bewohnt und wird von diesen auch ständig instandgehalten. Es besteht aus 4 Zimmer, Küche, Diele, Flur, Bad und Gäste-WC. Im Dachgeschoss besteht zusätzlich die Möglichkeit zum Ausbau der vorhandenen 43,10m². Eine große Garage, die am Haus angebaut ist gehört ebenfalls dazu. Außerdem wird ein kleiner Garten, mit separatem Zugang und eine Gartenhütte den jetzigen Mietern zur Nutzung überlassen.



Grundstücksgröße:

1.710m²

Wohn- und Nutzflächen:

Einfamilienhaus ca. 135 m² Wfl. + DG ca. 43,10 m² + ca. 165 m² Garten
2-Zimmerwohnung im OG des gewerblichen Bereichs ca. 78,40 m² Wfl.
Büroräume mit 2 Toiletten im OG des gewerblichen Bereichs ca. 117 m².
Halle mit Nebenräumen und Heizungsraum ca. 400 m² Nutzfläche.
Kellerräume ca. 83,73 m² Nutzfläche.
Hof- und Parkfläche ca. 600 m² Nutzfläche

Sonstiges:

Das Einfamilienhaus ist seit ca. 30 Jahren an die jetzigen Mieter vermietet, deren Zeit-Mietvertrag zum 31.12.2021 ausläuft. Für die Zwei-Zimmerwohnung besteht ein ungekündigter Mietvertrag. Die restlichen Räumlichkeiten und Flächen sind seit 2001 an einen Kurierdienst, ebenfalls ungekündigt vermietet. Ein Energieausweis liegt vor.

Kaufpreis:

525.000 €

Mieteinnahmen:

Einfamilienhaus	640,00 € + 295,00 € Nebenkosten
Wohnung	390,00 € + 140,00 € Nebenkosten
Gewerbe	1.660,00 € + 340,00 € Nebenkosten

Courtage:

Entfällt, da aus Eigenbestand

Fotomontage
vor und nach der Sanierung

