

Exposé

Mehrfamilienhaus in Wuppertal

**Vielseitiges Wohnhaus: Großfamilie oder 2x3-Zimmer-
Wohnungen + Gewerbe & Garten**



Objekt-Nr. OM-421314

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **380.000 €**

Ansprechpartner:
Wolfram Götz

42389 Wuppertal
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Grundstücksfläche	406,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	263,00 m²	Badezimmer	3
Nutzfläche	24,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gemütliches, und vielseitig nutzbares Haus in Wuppertal Langerfeld aus dem Baujahr 1902 für eine Familie oder auch als Investitionsobjekt.

Nach der Modernisierung im Jahr 2007 wurde das Haus mit zwei Wohneinheiten von den Eigentümern mit heranwachsenden Kindern für eigene Wohnzwecke umgestaltet und bewohnt. Für die heranwachsenden Kindern wurde ein separater Wohnbereich im dritten Obergeschoss geschaffen. Hier befinden sich 3 Kinderzimmer, ein Bad sowie ein Wohnraum, welcher ideal, als Rückzugsort für die Kinder zum selbstständigen Wohnen genutzt werden kann. Dabei wurde in der Wohnung im 3. Obergeschoss auf eine Küche verzichtet. Die Anschlüsse sind vorhanden. Die 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss wurde von den Eltern bewohnt. In dieser Wohneinheit befindet sich auch die gemeinsame Wohnküche. Alle Wohnräume im 2. und 3. Wohngeschoss sind modernisiert. Es besteht die Möglichkeit, die Wohneinheit im 3. Obergeschoss wieder zu einer vollständigen 3-Zimmer-Wohnung + Küche + Bad umzubauen. Zurzeit sind die Wohneinheiten an eine Familie mit jungen Erwachsenen/Kindern langfristig vermietet. Die beiden Wohneinheiten verfügen jeweils über zweifach verglaste Fenster und moderne Bäder aus dem Jahr 2007 mit Fenster, einer Eckbadewanne und einem Waschmaschinenanschluss.

Im Laufe der Modernisierung wurde die Gewerbeinheit im Erdgeschoss um eine weitere Fläche im 1. Obergeschoss erweitert. Eine moderne Treppe wurde zum Verbinden der beiden Etagen eingebaut. Alle Räume in der Gewerbeinheit sind modernisiert. Die Gewerbeinheit hat einen eigenen Eingang und ist langfristig an eine Versicherungsagentur vermietet. Sie kann aber problemlos mit dem Apartment im 1. Obergeschoss verbunden und in eine Wohnung umfunktioniert werden, um zusätzliche Mieteinnahmen zu generieren.

Im 1. Obergeschoss befindet sich noch ein unsaniertes Apartment mit Badezimmer und Anschlüssen für die Küche, welches nach einer Modernisierung als zusätzlicher Raum für die große Familie genutzt werden oder als Studentenapartment separat vermietet werden kann. Das Haus ist vollunterkellert. Im Keller befindet sich die Gasheizung aus dem Jahr 2007. Außerdem bietet der Keller viel zusätzlichen Stauraum.

Das Treppenhaus befindet sich im Zustand der 60er Jahre.

Vom Treppenhaus im Erdgeschoss und vom Keller erreicht man den 400 m² großen, sonnigen Garten mit Rasenfläche und Baumbestand. Der Garten hat ein Tor zum Innenhof einer Werkstatt. Es besteht für die Hausbesitzer ein Durchfahrtsrecht - also eine Möglichkeit im Garten einen Parkplatz oder eine Garage zu bauen.

Der Garten ist von beiden Seiten für die Nachbarn nicht einsehbar.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und bietet weitere Staufläche.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 260 m² bietet das Haus weitere Gestaltungsmöglichkeiten. Die monatlichen Nettokaltmieten belaufen sich aktuell auf

1302 Euro + Nebenkostenpauschale. Es besteht weiteres Potenzial zur Mietanpassung, was die monatlichen Mieteinnahmen auf 1680 Euro + Nebenkosten erhöhen würde.

Erdgeschoss und

- 1. Obergeschoss: Gewerbeinheit mit separatem Eingang 92 m²
- 1. Obergeschoss: Apartment 33 m² (nicht modernisiert, leerstehend)
- 2. Obergeschoss: 3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad mit Fenster 70 m²
- 3. Obergeschoss: 3 Zimmer und ein Durchgangszimmer mit Bad 70 m²

Ausstattung

2007 Einbau einer neuen Heizung

Erneuerung von Elektroinstallationen, Wasserleitungen und Heizungssystemen

Sanierung der Wohnungen und der Badezimmer

Einbau von neuen, doppelt verglasten Fenstern in der Wohnungen. Moderne Kunststoffbelege.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Das Haus wird provisionsfrei und direkt vom Eigentümer verkauft.

Bitte senden Sie uns bei Interesse eine Anfrage, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir bitten Sie, einen Kapitalnachweis vorzulegen.

Nachricht direkt an den Verkäufer senden

Lage

Das Haus liegt in Wuppertal-Langenfeld nicht weit vom Langerfelder Markt und bietet eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Die Bushaltestelle ist 100m von der Haustür entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Sparkasse, Post, Apotheke, Schulen, Kindergärten sind fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



EG Hauseingang - Flur



1. Etage Büro

Exposé - Galerie



2. Etage Arbeitszimmer



2. Etage Badezimmer

Exposé - Galerie



2. Etage Küche



2. Etage Schlafzimmer

Exposé - Galerie

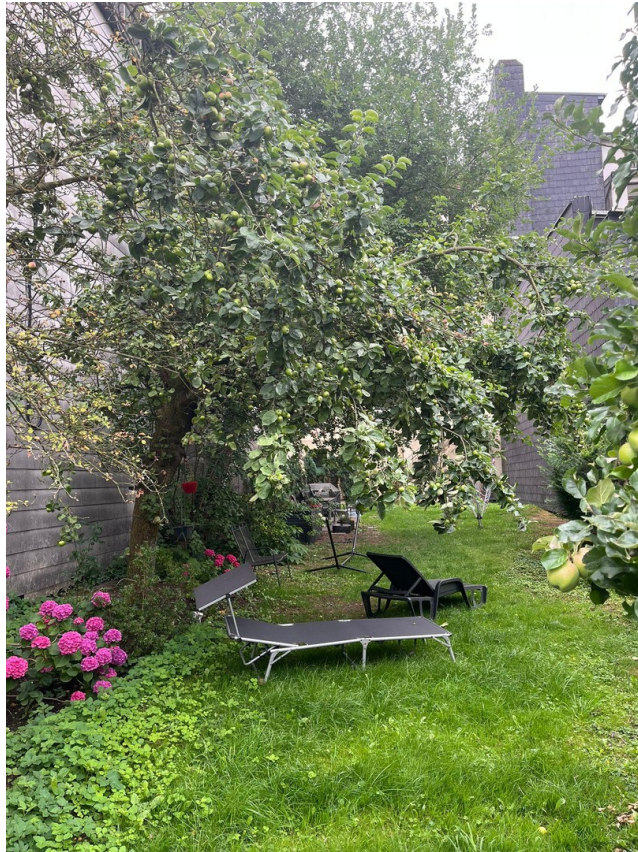


2. Etage Wohnzimmer



EG Büro - Treppe

Exposé - Galerie



Garten



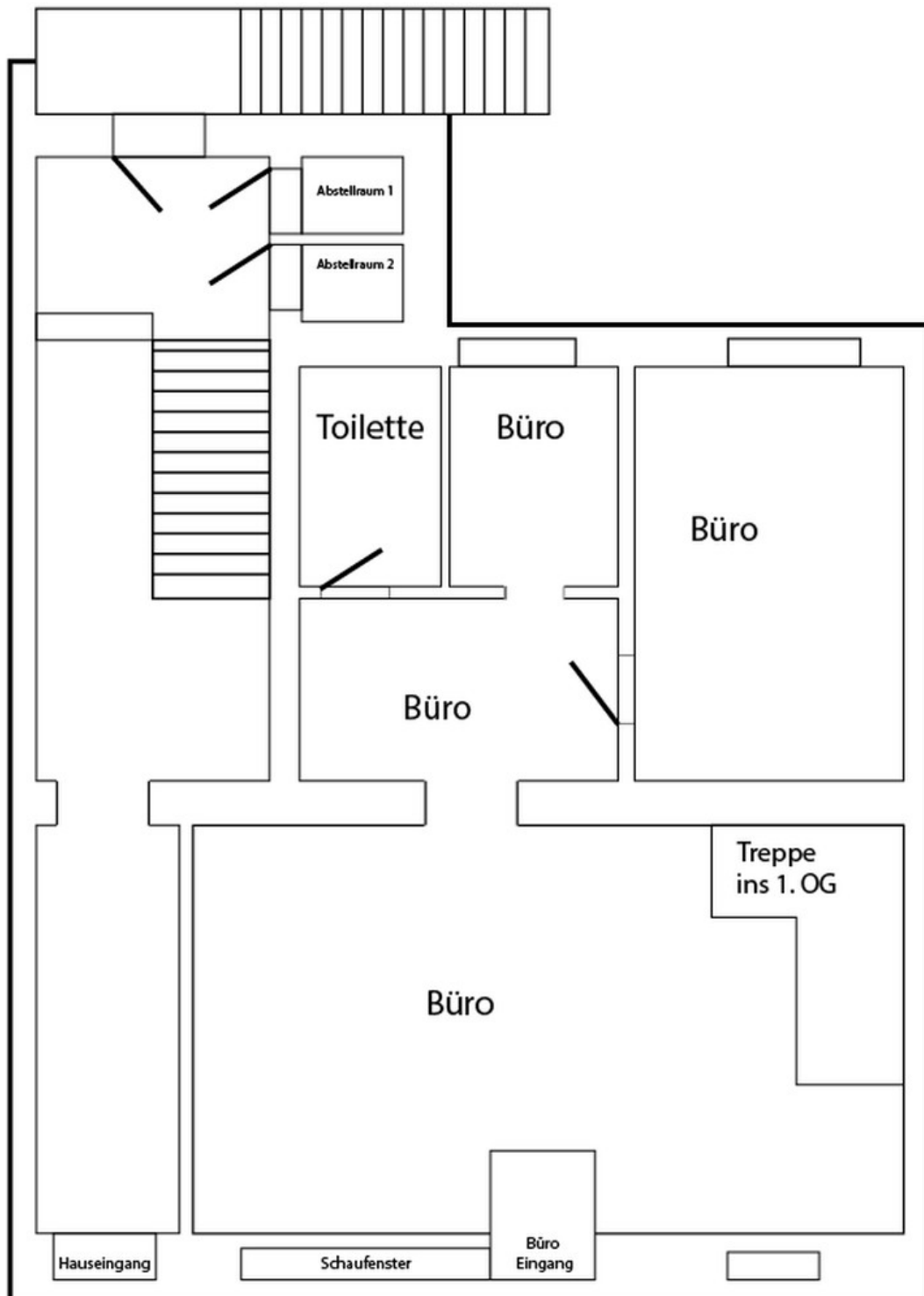
Dachboden

Exposé - Galerie



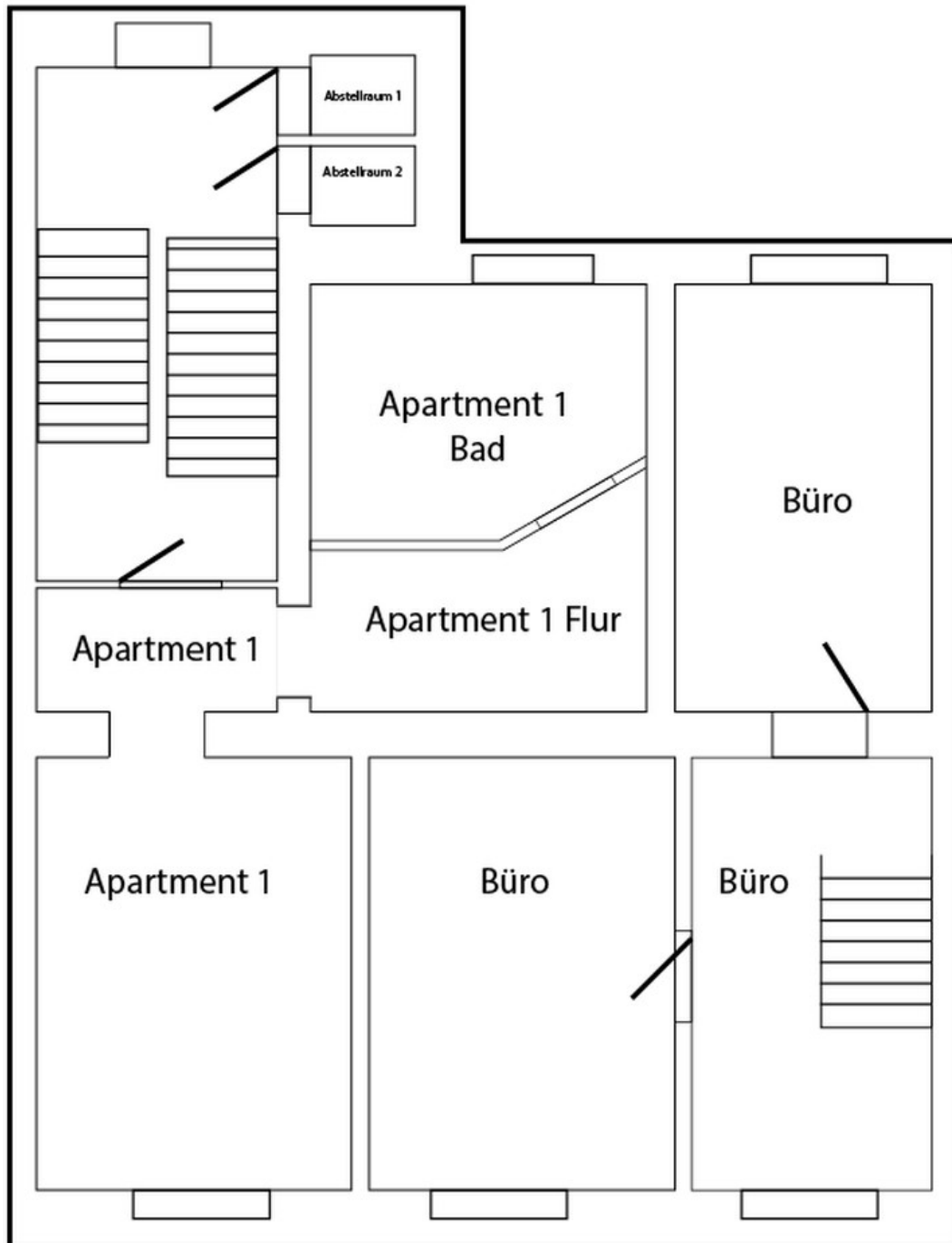
Hauswand von hinten

Exposé - Grundrisse



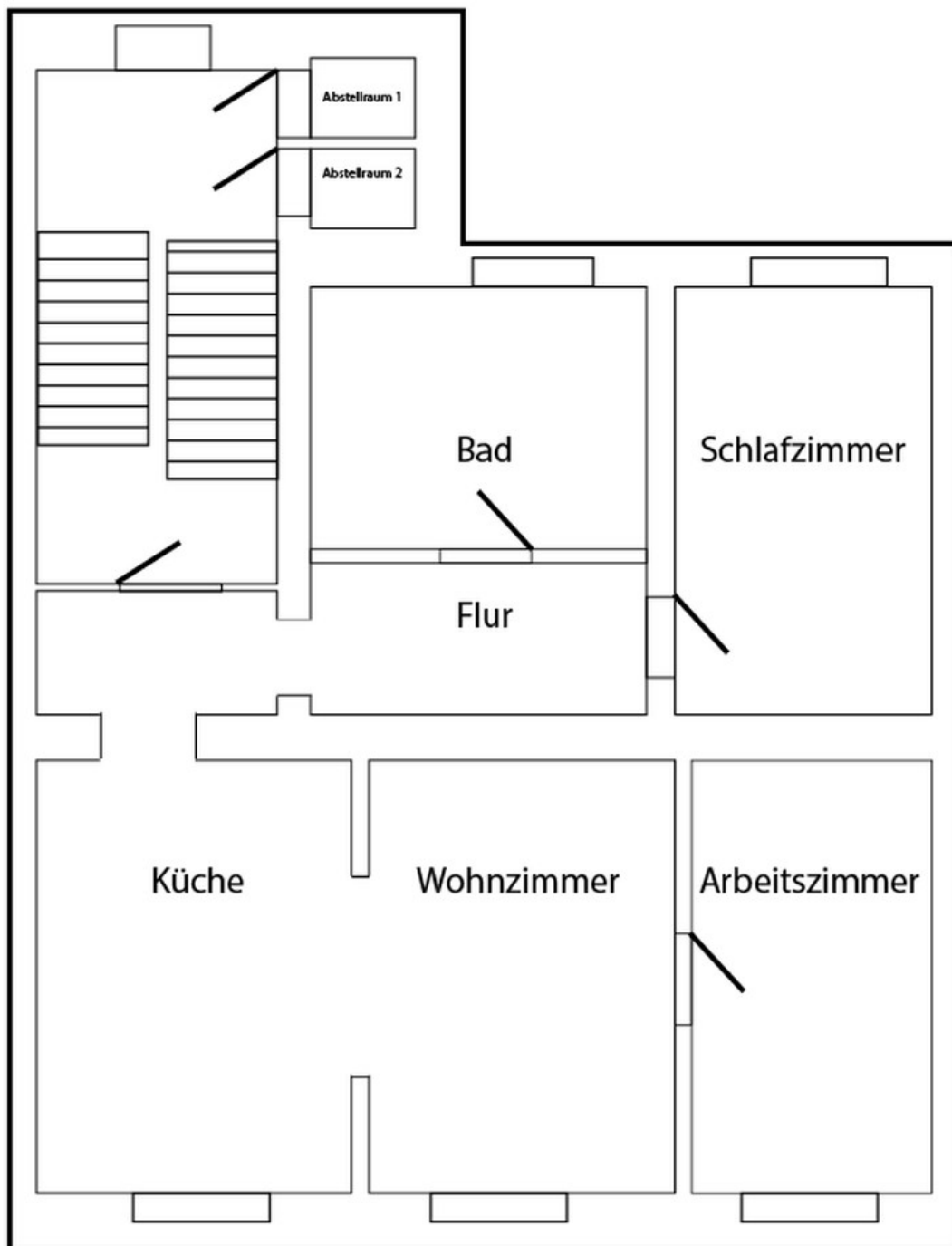
EG

Exposé - Grundrisse



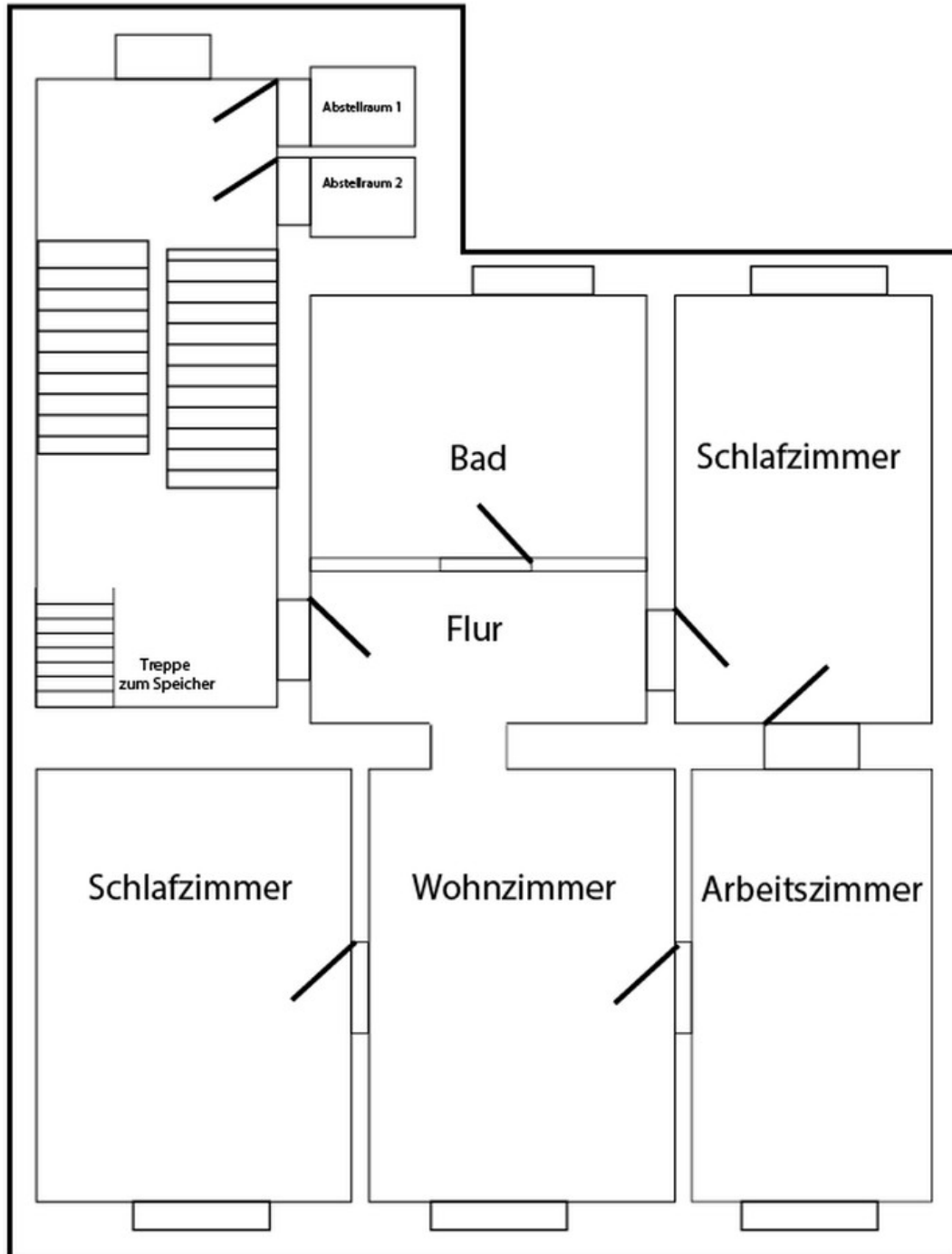
1. Etage

Exposé - Grundrisse



2. Etage

Exposé - Grundrisse



3. Etage