

Exposé

Mehrfamilienhaus in Wuppertal

711QM 2x MEHRFAMILIENHAUS AN DER UELLENDÄHLERSTR - MFH IN WUPPERTAL



Objekt-Nr. OM-425960

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.950.000 €**

Ansprechpartner:
Becker

42109 Wuppertal
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1970
Grundstücksfläche	1.852,00 m²
Etagen	3
Zimmer	16,00
Wohnfläche	711,00 m²
Nutzfläche	711,00 m²

Energieträger	Gas
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	keine Angaben
Garagen	9
Stellplätze	9
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit ein solides und frisches Investment in dieser Lage zu kaufen!

Verkauft werden 2 MFH mit etwa 711 QM Wohnfläche / ca. 1.850QM Grundstück direkt an der Uellendahlerstr. neben Volvo Händler. Einmalige gelegenheit in dieser Lage! Idyllischer Sonnengarten mit über 1.000 QM Fläche!

Beste Sonnenlage - Die meisten Wohnungen haben zwei Balkone - Nach vorne und nach hinten - Mischgebiet - Interessant für Kurzzeitvermietung!

12 Wohnungen + 8 Garagen - Soll-Miete 117.000 bis 139.000 € je nach Modernisierung und Art der Vermietung - Bankrate je nach Art der Finanzierung ca 105.000€ p.A. - Top Kapitalanlage!

Frei geräumt für den nächsten Besitzer - Ohne Mieter!

12 Wohnungen - 3 Wohnungen Renovierungsbedürftig - 1 Frisch saniert - 8 Wohnungen sind ok nur noch streichen und einziehen.

Der Spitzboden ist nicht ausgebaut. Der Keller ist etwa 80 QM groß.

Solide und frische Kapitalanlage mit Zukunft durch solide und moderne Bauweise!

Hier passt die Lage - Hier passt die Aufteilung der Wohnungen!

Das Grundstück hinter dem Haus bietet noch diverse Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft.

Informationen zur Preisfindung:

Solide Wohnungen in dieser Lage liegen bei etwa 2.500 € / QM * 711 QM = 1.777.500€

8 Garagen wenn überhaupt welche zum Verkauf stehen würden *20.000€ = 160.00€

Bodenrichtwert 245€ / QM * 1.850QM = 453.250€

Davon gehen 1000QM auf das hintere unbebaute Grundstück = 245.000€

Weitere Informationen folgen . . .

Bei Interesse schreiben Sie mir eine Nachricht mit Ihrer Rufnummer und Ihren Vor- und Nachnamen.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

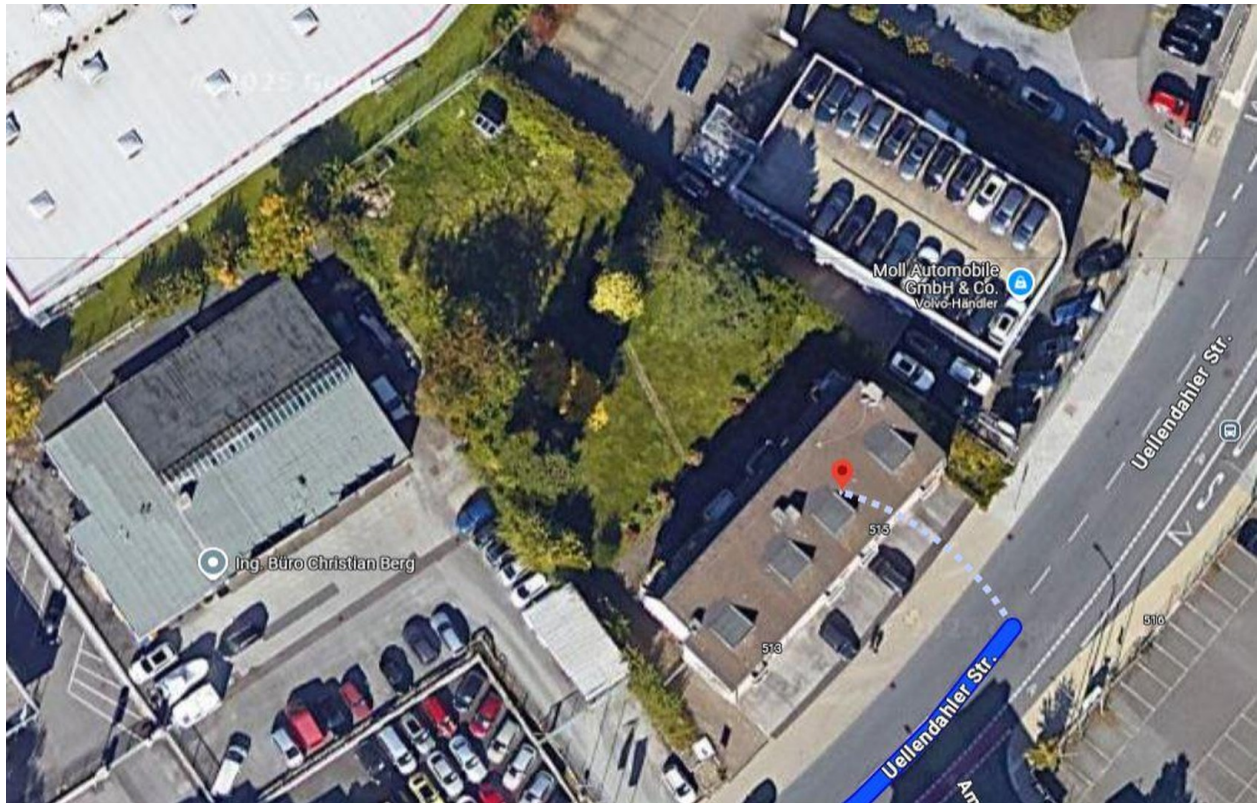
Balkon, Garten, Keller, Duschbad

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



502 Uellendahler Str.
Wuppertal, Nordrhein-Westfalen
Google Street View
Nov. 2022



Exposé - Galerie

Modernisierungsmaßnahmen des jetzigen Eigentümers:

- Hausanstrich
- Fenster, Fensterrahmen und Balkontüren in allen Wohnungen der 1. + 2. Etage
- 8 neue Dachfenster in den Wohnungen des Dachgeschosses
- Bodenbelag aller Balkone
- Heizung: Umstellung von Öl auf Gas
- Türeingangsanlagen mit Briefkästen
- 7 von 12 Wohnungen modernisiert (Bäder, Bodenbeläge)
- Dämmung Hausgiebelseiten
- Reparatur Dach (Ziegel und Schiefer)
- Austausch Schwellen der Garagentore
- elektronische Durchlauferhitzer in allen Küchen
- Wohnungseingangstüre (1 Wohnung)

Am Autobahnkreuz beginnt ebenfalls die über Recklinghausen nach Münster führende A43.

Im Westen der Stadt zweigt am Sonnbömer Kreuz die A 535 von der A 46 in Richtung Velbert ab. Das Sonnbömer Kreuz ist eines der größten Autobahnkreuze in Deutschland.

Der Flughafen Düsseldorf kann mit dem PKW in etwa 35 Minuten erreicht werden. Zu den Flughäfen Dortmund und Köln/Bonn braucht man etwa 45 Minuten. Diese drei Flughäfen bieten nationale wie auch internationale Linienflüge an.

Die Stadt ist über die Bahnstrecke Düsseldorf-Elberfeld und die Bahnstrecke Elberfeld-Dortmund an das Schienennetz angebunden.

Der Hauptbahnhof ist Fernverkehrshalt und befindet sich in Elberfeld.

Die über der Wupper verkehrende Schwebebahn, sowie die parallel zu ihr verlaufende Hauptverkehrsstraße B7 und die Bahnlinie zwischen Rheinland und Ruhrgebiet verbinden Elberfeld nach Ost und West mit den übrigen auf der Tal-Achse verstreuten Stadtteilen. Die am Hang gelegenen Bezirke sind mit einer Vielzahl von Busverbindungen bequem zu erreichen.



Exposé - Galerie

GRUNDRISS

Exemplarisch für Appartement



OBJEKTART: 2 Mehrfamilienhäuser mit 12
Wohnungen und 8 Garagen

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE: 1.852 m²

WOHNFLÄCHE INSGESAMT: ca. 711,49 m²

UMBAUTER RAUM: 3.574,91 m³

GESCHOSSE: 3 + Spitzboden

ANZAHL DER WOHNUNGEN: 12

ZIMMER: 4x Wohnungen mit jeweils 3
Zimmern Küche, Diele, Bad
4x Wohnungen mit jeweils 2
Zimmern
Küche, Diele, Bad
4x Appartements mit Küche
Diele, Bad



Exposé - Galerie

KELLER: 79,80 m²
GARAGEN: ja, 8x im EG des Hauses, zur
Straßenfront
HEIZUNG: Gas
WARMWASSERVERSORGUNG: elektronische Durchlauferhitzer
ENERGIEAUSWEIS: Energieverbrauch, gültig bis
2028, 131 kWh (m²*a)
BALKON: ja, an jeder Wohnung zur
Gartenseite und Austritte
(französische Balkone) zur
Straßenseite an den
Wohnungen im 1. und 2.
Obergeschoss



GRUNDRISS

Exemplarisch für 2 Zimmerwohnung



Exposé - Galerie

GRUNDRISS

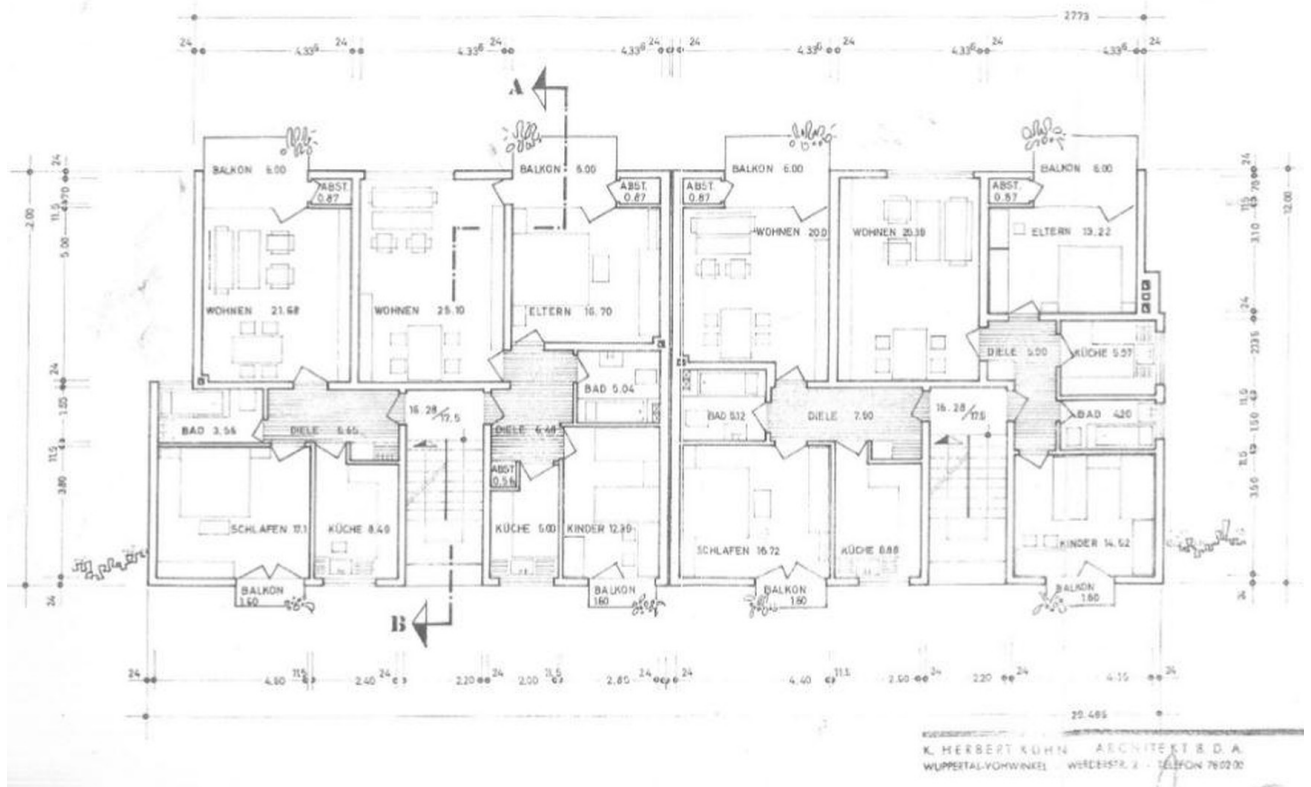
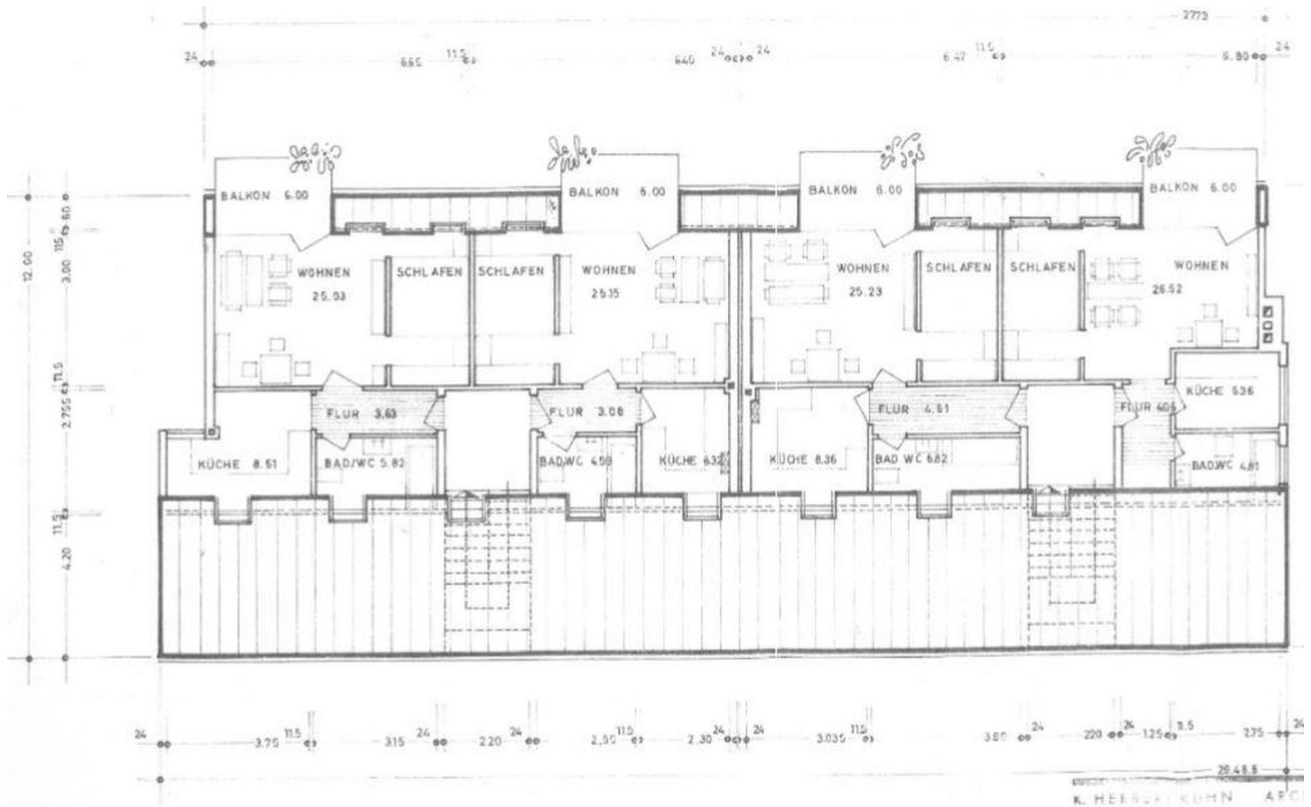
Exemplarisch für 3 Zimmerwohnung



Wohnflächenberechnung Mehrfamilienhäuser

Haus Nr.	Lage	Wohnfläche m ²	Mietvertrag seit
513	1. OG links	60,30	01.03.2015
513	1. OG rechts	73,77	01.11.2020
513	2. OG links	60,30	01.05.2020
513	2. OG rechts	73,77	01.01.1971
513	3. OG links	45,50	01.02.2004
513	3. OG rechts	<u>42,16</u>	bis 2021
#		355,80	
515	1. OG links	61,16	01.02.2013
515	1. OG rechts	71,50	01.05.1998
515	2. OG links	61,16	01.03.2015
515	2. OG rechts	71,50	seit 2021
515	3. OG links	47,93	01.06.1994
515	3. OG rechts	<u>42,44</u>	01.12.2012
#		355,69	
513 + 515		711,49	

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

WHATSAPP KONTAKT:



SCAN ME

SOFORTKONTAKT PER WHATSAPP