

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Solingen

**Provisionsfrei: Saniertes Mehrfamilienhaus mit  
Ladenlokal mit 32.500 € Jahresmiete**



Objekt-Nr. **OM-445912**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:  
F. Ayhan

42699 Solingen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1889	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	550,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	290,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer – attraktive Kapitalanlage mit stabiler Rendite

Dieses vollvermietete Wohn- und Geschäftshaus in Solingen-Merscheid stellt eine attraktive Kapitalanlage mit stabilen Einnahmen dar.

Die Immobilie umfasst zwei Wohneinheiten sowie eine etablierte Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 290 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von 550 m<sup>2</sup>.

Durch die vollständige Vermietung werden derzeit ca. 32.500 € Jahresnettomiete erzielt, mit zusätzlichem Potenzial auf ca. 33.700 € jährlich.

Das Objekt wurde umfassend kernsaniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Maisonette-Wohnung mit Terrasse, die 2023 modernisiert wurde.

Aufgrund der hohen Nachfrage bitten wir um kurze Angaben zur Finanzierungssituation. Besichtigungen sind selbstverständlich möglich

Makleranfragen sind nicht erwünscht. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## Ausstattung

Das Objekt wurde umfassend kernsaniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Die Immobilie ist voll vermietet und bietet eine stabile Einnahmesituation mit weiterem Entwicklungspotenzial.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Maisonette-Wohnung mit Terrasse sowie das vermietete Ladenlokal im Erdgeschoss.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Bei Fragen rufen Sie gerne an: 015792475247

## Lage

Zentrale Lage in Solingen-Merscheid mit sehr guter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie schnelle Erreichbarkeit der Städte Düsseldorf, Köln und Wuppertal.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer OG. 1

# Exposé - Galerie



Flur OG. 1



Bad OG. 2

# Exposé - Galerie



Flur Eingang



Eingang

# Exposé - Galerie



Garten



Aussenansicht

# Exposé - Grundrisse

