Solingen

Solide Kapitalanlage: Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten und Gewerbe in Gräfrath

??????? ????????: 25320008

???? ??????: 495.000 EUR • ?????????: ca. 280 m² • ???????: 9 • ?????? ???: 450 m²

??????? ????????: 25320008 - 42653 Solingen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25320008 - 42653 Solingen

?? ??? ?????

??????? ????????	25320008
?????????	ca. 280 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	9
????????	4
???? ??????????	1934
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	495.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
????????? ?????	ca. 154 m²
???????????? ?????	ca. 434 m²
??????	???????, ????????

??????? ????????: 25320008 - 42653 Solingen

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ??????? ?????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	02.06.2034
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	183.90 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1934

??????? ????????: 25320008 - 42653 Solingen

?? ???????

??????? ????????: 25320008 - 42653 Solingen

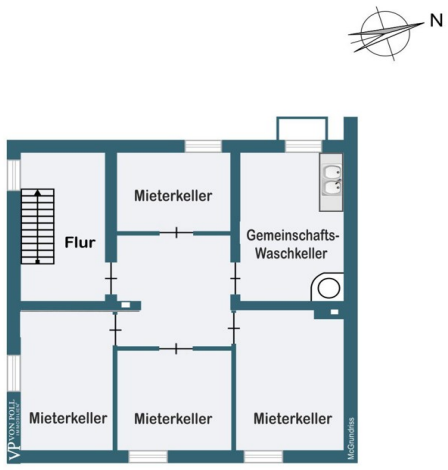
?? ???????

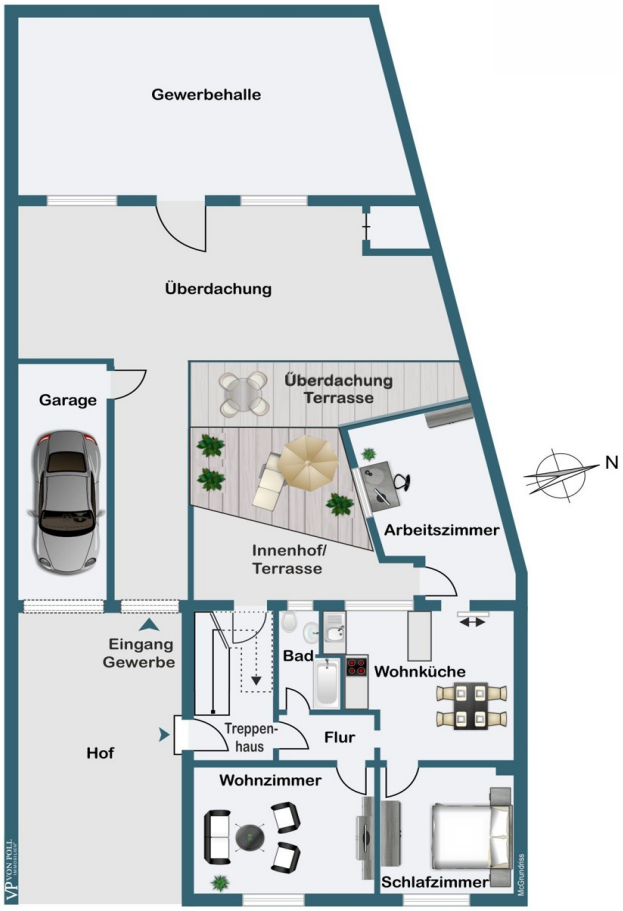
??????? ????????: 25320008 - 42653 Solingen

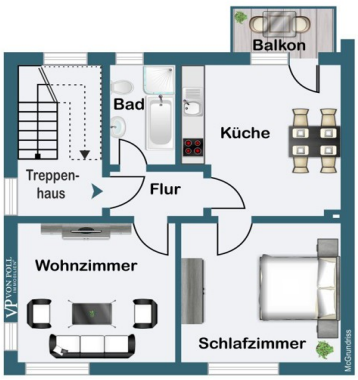
?? ???????

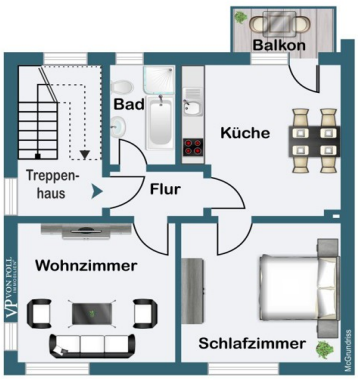
??????? ????????: 25320008 - 42653 Solingen

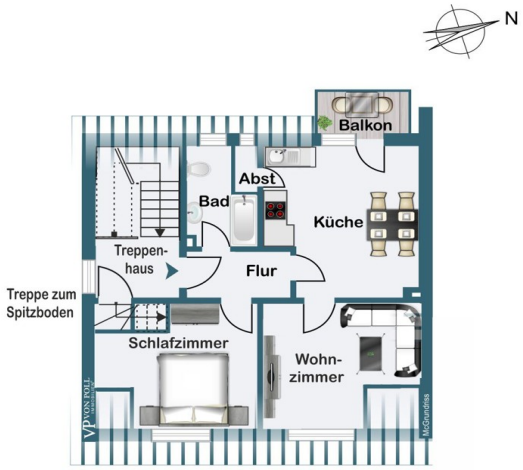
??????




Gewerbehalle
Überdachung
Garage
Überdachung
Terrasse
Innenhof/
Terrasse
Arbeitszimmer
N
Eingang
Gewerbe
Bad
Wohnküche
Treppen-
haus
Flur
Hof
Wohnzimmer
Schlafzimmer


N
Balkon
Bad
Küche
Treppen-
haus
Flur
Wohnzimmer
Schlafzimmer


N
Balkon
Bad
Küche
Treppen-
haus
Flur
Wohnzimmer
Schlafzimmer


N
Balkon
Abst
Bad
Küche
Treppen-
haus
Flur
Treppe zum
Spitzboden
Schlafzimmer
Wohn-
zimmer

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25320008 - 42653 Solingen

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, voll unterkellertes Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier vermieteten Wohneinheiten, einer Garage sowie einer separat vermieteten Gewerbeeinheit. Das Wohnhaus wurde ursprünglich 1932 erbaut und im Jahr 1952 durch einen Flachdachanbau erweitert, wodurch ein zusätzlicher Wohnraum für die Erdgeschosswohnung geschaffen wurde. Über den Anbau ist der Innenhof erreichbar, der der Erdgeschosswohnung zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht und mit seinem teilüberdachten Bereich eine attraktive und sonnige Terrassenfläche bietet. Umfangreiche Modernisierungen wurden seit 1983 durchgeführt. Unter anderem erfolgte im Jahr 2003 der Anbau von Balkonen, was den Wohnwert der oberen Einheiten deutlich erhöht hat. Alle vier Wohneinheiten befinden sich in einem guten Zustand und sind zuverlässig vermietet. Die Erdgeschosswohnung verfügt über ca. 87?m² Wohnfläche, drei Zimmer, eine Wohnküche, ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie eine Terrasse im geschützten Innenhof zur alleinigen Nutzung. Eine Garage bietet Platz für ein Fahrzeug sowie zusätzliche Lagerfläche. Die Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss umfassen jeweils rund 65?m² Wohnfläche. Sie bieten zwei gut geschnittene Zimmer, eine geräumige Wohnküche mit Zugang zum Balkon sowie ein Tageslichtbad mit sowohl Badewanne als auch Dusche. Die Dachgeschosswohnung ist ähnlich aufgeteilt, verfügt zusätzlich über einen kleinen Abstellraum und einen eigenen Balkon. Auch sie bietet etwa 65?m² Wohnfläche. Allen Einheiten steht im Keller jeweils ein abschließbarer Bereich zur alleinigen Nutzung zur Verfügung sowie ein gemeinsam genutzter Waschkeller. Der gedämmte Spitzboden kann zudem als Trockenboden genutzt werden. Die im Innenhof gelegene, ca. 1935 erbaute Gewerbeeinheit ist seit vielen Jahren an einen ruhigen Produktionsbetrieb vermietet, der die rund 94?m² beheizbare Fläche sowie die angrenzende, etwa 60?m² große überdachte Freifläche nutzt. Der Zugang erfolgt vollständig separat vom Wohnhaus, was eine klare Trennung zwischen Wohn- und Gewerbenutzung gewährleistet. Die Produktionsfläche besteht aus einem großen Raum mit angeschlossenem separaten WC. Der überdachte Außenbereich wird mit den mit vermieteten Regalen als Lagerfläche genutzt. Diese Immobilie bietet dank der soliden Bauweise, der bereits erfolgten umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen und der überwiegend langjährigen Mietverhältnisse eine hervorragende Grundlage für Kapitalanleger. Die aktuelle Jahres-Nettomiete beträgt 29.850,- €. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zu präsentieren.

??????? ????????: 25320008 - 42653 Solingen

????????????? ??? ???????

Baujahr Wohnhaus mit Satteldach und Gaube ca. 1934, Baujahr Anbau mit Flachdach ca. 1952
Modernisierungen ca. 1986 - 1990:
- Wasserleitungen
- Stromleitungen
- Fenster, Kunststoff mit Isolierverglasung
- Bäder im ersten und zweiten Obergeschoss komplett erneuert
- Bäder im Erd- und Dachgeschoss neu gefliest
- Bodenbeläge in allen Wohnungen erneuert

Baujahr der Gas-Etagenheizungen:
- Erdgeschoss: 05 / 2009
- Erstes Obergeschoss: 10 / 2008
- Zweites Obergeschoss: 03 / 2007
- Dachgeschoss: 09 / 2001

Dacheindeckung ca. 1983
Treppenhaus renoviert in ca. 1994
Dachboden gedämmt in ca. 2001
Balkone angebaut und Fenster mit Terrassentüren eingesetzt in ca. 2003
Fassadenanstrich und Giebelseite verputzt in ca. 2012
Entwässerungsrinnen Einfahrt erneuert in ca. 2023
Feuchtigkeitssperre in Kellerwand eingebracht, Sockel neu verputzt und gestrichen in ca. 2024
Baujahr Gewerbe ca. 1935, Flachdach
Baujahr Gasheizung 10 / 1992
Baujahr Fertiggarage ca. 1990, vermietet mit der Erdgeschosswohnung

??????? ????????: 25320008 - 42653 Solingen

??? ??? ??? ?????????

Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich in bevorzugter Wohnlage im Solinger Ortsteil Gräfrath, einem der begehrtesten Viertel der Klingenstadt. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung und einer familienfreundlichen Atmosphäre. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants befinden sich in der näheren Umgebung und sind schnell erreichbar. Der charmante historische Ortskern von Gräfrath lädt mit seinen Fachwerkhäusern und kleinen Boutiquen zum Verweilen ein. Die nahegelegene Freizeitanlage Bärenloch bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und sportlichen Betätigung im Grünen – ideal für Familien und Aktive. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien gewährleistet, die eine zügige Verbindung in die Solinger Innenstadt sowie zu den benachbarten Städten Wuppertal und Düsseldorf ermöglichen. Auch die Autobahn A46 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

??????? ????????: 25320008 - 42653 Solingen

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 183.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 25320008 - 42653 Solingen

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Guido Gerressen

Brühler Straße 111A Solingen
E-Mail: solingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com