Velbert

Solides Mehrfamilienhaus mit guter Rendite in Massivbauweise

CODICE OGGETTO: 24250028

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 559.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 462 m^2 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 245 m^2

CODICE OGGETTO: 24250028 - 42551 Velbert

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24250028 - 42551 Velbert

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24250028
Superficie netta	ca. 462 m²
Anno di costruzione	1900

Prezzo d'acquisto	559.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 616 m²

CODICE OGGETTO: 24250028 - 42551 Velbert

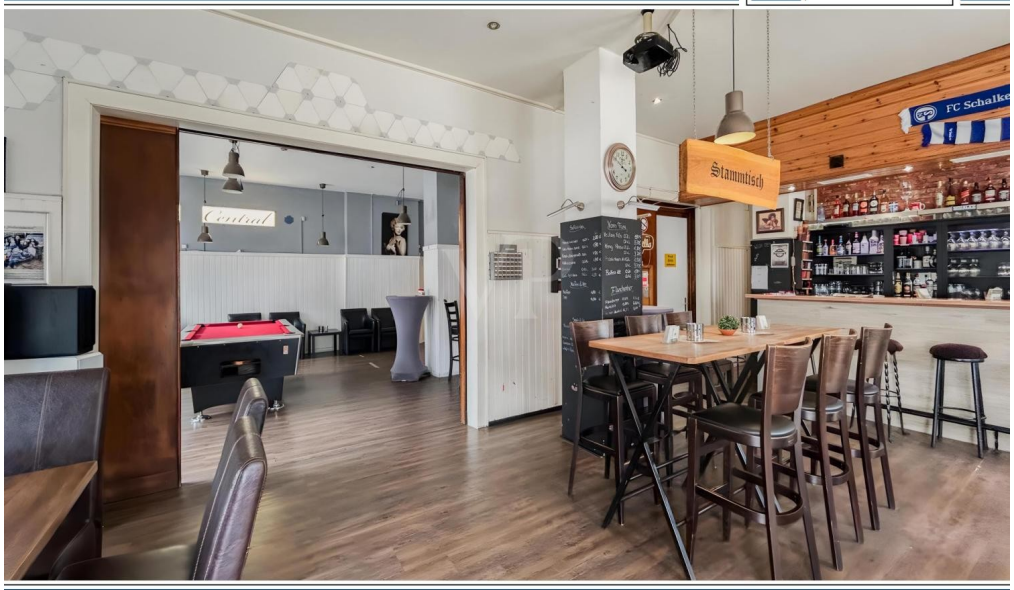
Dati energetici

Riscaldamento	Gas naturale pesante
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.05.2034

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	118.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

CODICE OGGETTO: 24250028 - 42551 Velbert

La proprietà



www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24250028 - 42551 Velbert

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24250028 - 42551 Velbert

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24250028 - 42551 Velbert

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24250028 - 42551 Velbert

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24250028 - 42551 Velbert

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24250028 - 42551 Velbert

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24250028 - 42551 Velbert

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24250028 - 42551 Velbert

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24250028 - 42551 Velbert

Una prima impressione

Das Wohn- und Geschäftshaus mit schmucker Jugendstilfassade mit reichen Verzierungen und Profilierungen liegt an einer verkehrsberuhigten zentralen Geschäftsstraße von Velbert- Mitte. Es ist nahezu rechteckig und vollständig bebaut. Das Objekt verfügt über ca. 462 m² Wohnfläche, die sich auf 7 Einheiten verteilt und ca. 154 m² Gewerbefläche. Das Haus ist voll unterkellert. Im Keller befindet sich ein alter Schießstand, der 1978 bauaufsichtlich genehmigt wurde. Zudem verfügt der Keller über einen Partyraum mit integrierter Bar und WC sowie einigen Lagerräumen. Seit jeher ist im Erdgeschoss eine klassische Gaststätte angesiedelt. Sie verfügt über einen großen Gastraum, einen Barbereich und einen weiteren separaten Aufenthaltsraum sowie natürlich Küche und WC Einheiten. Die Gaststätte verfügt über ca. 154 m² Nutzfläche. Die Wohnbereiche in den darüber liegenden Geschossen werden über das großzügige Treppenhaus erschlossen. Die einzelnen Wohnungen sind dann über einen Stichflur erreichbar. Alle Wohnungen und die Gewerbeeinheit sind voll vermietet. Die derzeitigen monatlichen Mieteinnahmen des Objekts belaufen sich auf 4.015?€. Durch den anstehenden Auszug eines Mieters zum 15. des Monats ergibt sich die Möglichkeit, die freiwerdende Wohnung neu zu vermieten und den Mietpreis marktgerecht anzupassen. Bei einer entsprechenden Anpassung würde sich die monatliche Gesamtmiete auf 4.203?€ erhöhen. Dies entspricht einer Steigerung der jährlichen Netto-Mieteinnahmen von derzeit 48.180?€ auf künftig 50.436?€. Das Haus wurde überwiegend in Massivbauweise errichtet. Die Decke zum Keller besteht aus einer massiven Kappendecke. Die weiteren Decken wurden als Holzbalkendecke erstellt. Die statisch relevanten Bauteile, bestehen im KG und im EG aus eine Pfosten- Riegel Konstruktion aus Stahl, was eine variable Raumaufteilung ermöglicht. Einige Wohnungen befinden sich aktuell noch in der Sanierung. Für weitere Informationen hierzu stehen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung Interessenten sind herzlich dazu eingeladen, sich einen persönlichen Eindruck von der Immobilie zu verschaffen und sich von ihren Vorzügen überzeugen zu lassen.

CODICE OGGETTO: 24250028 - 42551 Velbert

Dettagli dei servizi

- 7 Wohnparteien + 1 Geschäftseinheit
- Nutzfläche der Geschäftseinheit (Gaststätte): 154 m²
- Wohnfläche auf 7 Wohnungen verteilt: 462 m²
- Jährliche Nettokaltmiete: 48.180,00 Euro (nach zukünftiger Erhöhung (50.436,00 Euro)
- Haus in Massivbauweise
- Die Decke zum Keller besteht aus einer massiven Kappendecke
- Die weiteren Decken wurden als Holzbalkendecken erstellt

CODICE OGGETTO: 24250028 - 42551 Velbert

Tutto sulla posizione

Die Fußgängerzone von Velbert Mitte ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar, was zu einer weiteren positiven Entwicklung solch gefragter Innenstadtstandorte beiträgt. Vor der Haustür beginnt eine verkehrsberuhigte Einkaufsstraße. Die Immissionen durch Lärm und Abgase sind hiermit sehr gering. Eine Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist in direkter Nachbarschaft gegeben. Die Stadt Velbert hat rd. 90.000 Einwohner und besteht aus den Stadtteilen Velbert, Neviges und Langenberg. Velbert liegt im nordöstlichen Teil des Kreises Mettmann. Die Region ist als Randzone des Rhein-Ruhr-Wupper-Raums durch direkte Nachbarschaft zu den Großstädten Essen und Wuppertal und zu der ca. 30 Kilometer entfernten Landeshauptstadt Düsseldorf geprägt. Die Stadt Velbert ist in südwestlicher Richtung über die autobahnähnliche Bundesstraße B 224 an die Bundesautobahn A 46 angeschlossen. Im Stadtgebiet verläuft ein Teilstück der A 44, das nach Osten (Düsseldorf) weitergeführt wird und nach Norden (Essen) bis zur Stadtgrenze von Essen autobahnähnlich ausgebaut ist und anschließend im Stadtgebiet vierspurig bis zum Anschluss an die Bundesautobahn A 40 Richtung Bochum und Dortmund verläuft. Velbert verfügt über ein dichtes Netz von Buslinien mit zwei Städte-Schnell-Bus-Linien nach Wuppertal und Essen. Die Stadtteile Neviges und Langenberg verfügen über S-Bahn-Haltepunkte der Verbindung Haltern-Wuppertal (S9). Fahrzeit nächster Hauptbahnhof (in min): 35,00 Fahrzeit nächster Flughafen (in min): 30,00 Fahrzeit nächste BAB (in min): 5,00 Fußweg zu ÖPNV (in min): 2,00

CODICE OGGETTO: 24250028 - 42551 Velbert

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 118.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODICE OGGETTO: 24250028 - 42551 Velbert

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alina Karla

Poststraße 9, 42551 Velbert
Tel.: +49 2051 - 60 39 14 0
E-Mail: velbert@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com