



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Die Mehrheit hält die Rente für nicht
sicher! Wir haben die Lösung!**

Objekt-Nr.:
20017-3129

Wohnung zum Kauf

in 42283 Wuppertal





Details

Vermietet

Wasch/Trockenraum

Kabel/Sat-TV

Seniorenrecht

Mieteinnahmen (Ist)

6.812 €

Wohnfläche (ca.)

91 m²

Zimmer

4

vermietbare Fläche (ca.)

91 m²

Etage

2

Anzahl Etagen

4

Anzahl Badezimmer

2

Anzahl Wohneinheiten

28

Anzahl Gewerbeeinheiten

2

Anzahl Balkone

1

Baujahr

1993

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Bad mit

Dusche, Wanne

Fahrrstuhl

Personen

Beschreibung

Die Mehrfamilienhäuser wurden ca. 1993 in massiver Bauweise mit vier Geschossen erbaut. Das Deutsche Rote Kreuz, als seinerzeitige Bauherrin dieser Wohnanlage, entwickelte hier ein vorausschauendes Konzept mit alten- und behindertengerechten Wohnungen, welches den heutigen, aber vor allem auch den zukünftigen Wohnansprüchen einer Gesellschaft im demografischen Wandel gerecht wird. So beispielsweise verfügen alle 3 Häuser jeweils über einen Aufzug sowie barrierefreie Zugänge von der Straßenseite, aus der Tiefgarage und auch vom Parkdeck aus. Die funktionalen Bäder sind komplett gefliest und verfügen über barrierefreie Duschen.



Insgesamt 28 Eigentumswohnungen zwischen 2-4 Zimmern, überwiegend mit Balkonen und Loggien, sowie eine langfristig vermietete Arztpraxis und eine Kindertagesstätte verteilen sich auf die drei Gebäude. Die Wohnanlage wird mittels Fernwärme beheizt. Der Fernsehempfang erfolgt über einen Kabelanschluss.

Die Häuser wurden mit öffentlichen Fördermitteln errichtet, welche im Jahr 2021 abgelöst wurden. Die zehnjährige Nachwirkfrist endet also im Dezember 2031. Bis dahin gilt das Objekt als öffentlich gefördert und es gelten die Kostenmieten nach Wohnungsbindungsgesetz. Sämtliche Wohnungen sind vermietet, zum Teil seit vielen Jahren an dieselben Mietparteien. Eine Eigennutzung ist während der Bindungsfrist ausgeschlossen, nach Auslauf der Bindung aber möglich.

Die gesamte Wohnanlage befindet sich in gepflegtem Zustand. Im Jahr 2022 wurde die gesamte Fassade gestrichen sowie einige weitere Investitionen in das gemeinschaftliche Eigentum getätigt.

Bei den hier angebotenen Eigentumswohnungen handelt es sich um ideale Investments in der aktuell schwierigen Kapitalmarktlage. Durch das barrierefreie Wohnkonzept, die Lage mit hervorragender Anbindung und die gute Bausubstanz bietet sich dem Anleger eine langfristig und nachhaltig vermietungssichere Immobilie. Der Wohnungsmix spricht ein breites Mieterklientel von Familien bis alleinstehenden Rentner-/ innen an. Ein Hinweis: Nach Auslauf der Bindungsfrist sind die Wohnungen nicht mehr preisgebunden und die Mieten orientieren sich ab diesem Zeitpunkt an der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dies eröffnet zukünftig ein enormes Entwicklungspotenzial.

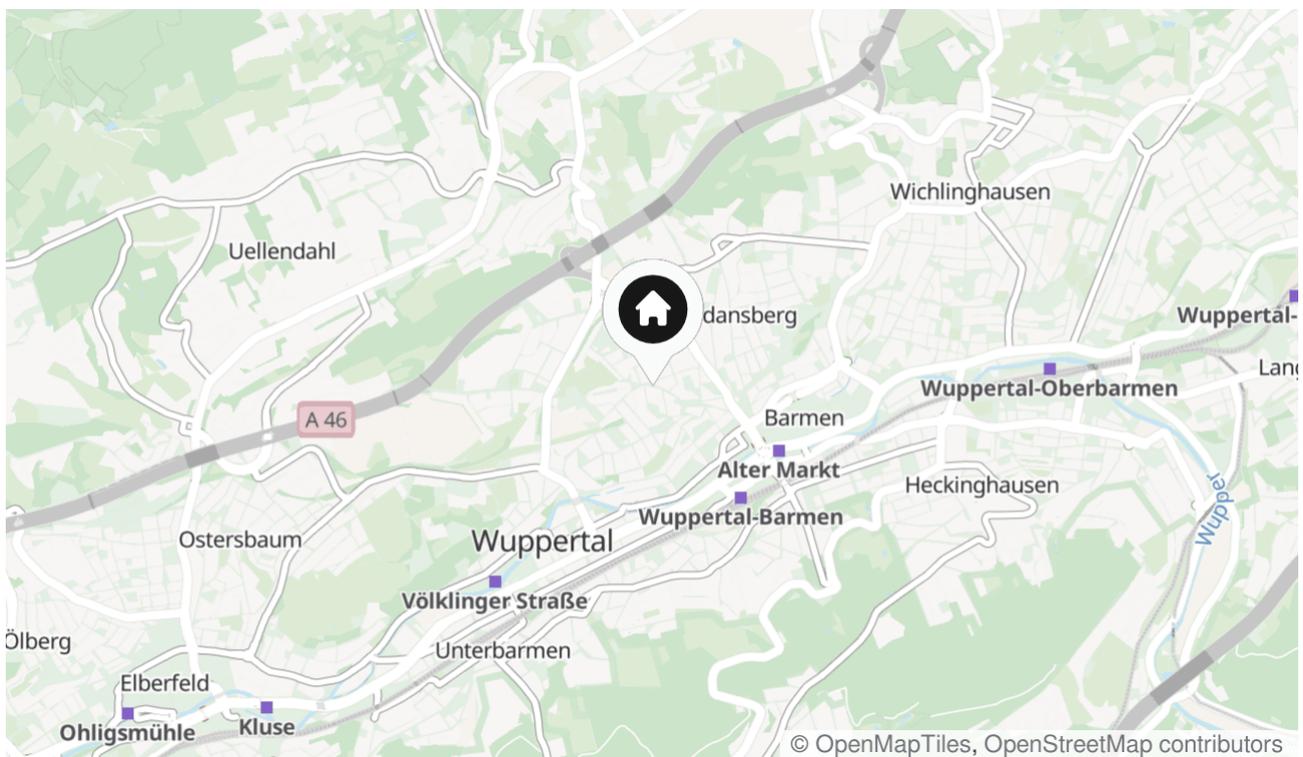
Die einzelnen Wohnungsgrößen und aktuellen Nettomieteinnahmen entnehmen Sie bitte der Kaufpreisliste im Exposé.

Lage & Umgebung

42283 Wuppertal

Wuppertal ist mit ca. 354.000 Einwohnern die größte Stadt des Bergischen Landes. Die Mehrfamilienhäuser liegen in einer Seitenstraße (30er Zone) im Stadtteil Barmen und wurden in geschlossener Bauweise errichtet. Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind zum großen Teil in fußläufiger Entfernung zu erreichen. Mehrere Discounter (ALDI, NETTO), eine Bäckerei, Paketshop, Imbissbude befinden sich im nahen Umfeld. Ebenso eine Kindertagesstätte und eine Grundschule. Das Helios Klinikum befindet sich in unmittelbarer Entfernung. Für sportliche und freizeithliche Aktivitäten bieten sich die nahegelegene, ca. 22 km lange Nordbahntrasse und der Schönebecker Busch mit Kinderspielplatz an.

Die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist nur ca. 170 m entfernt. Bis zur Wuppertaler City benötigen Sie ungefähr 20 Fahrminuten. Der Autobahnanschluss A46 ist in lediglich 4 Minuten erreicht, so dass auch Pendler die umliegenden Städte gut erreichen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergieverbrauch

91,90 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

Fernwärme

Wesentlicher Energieträger

Fernwärme

Gültig bis

03.06.2031





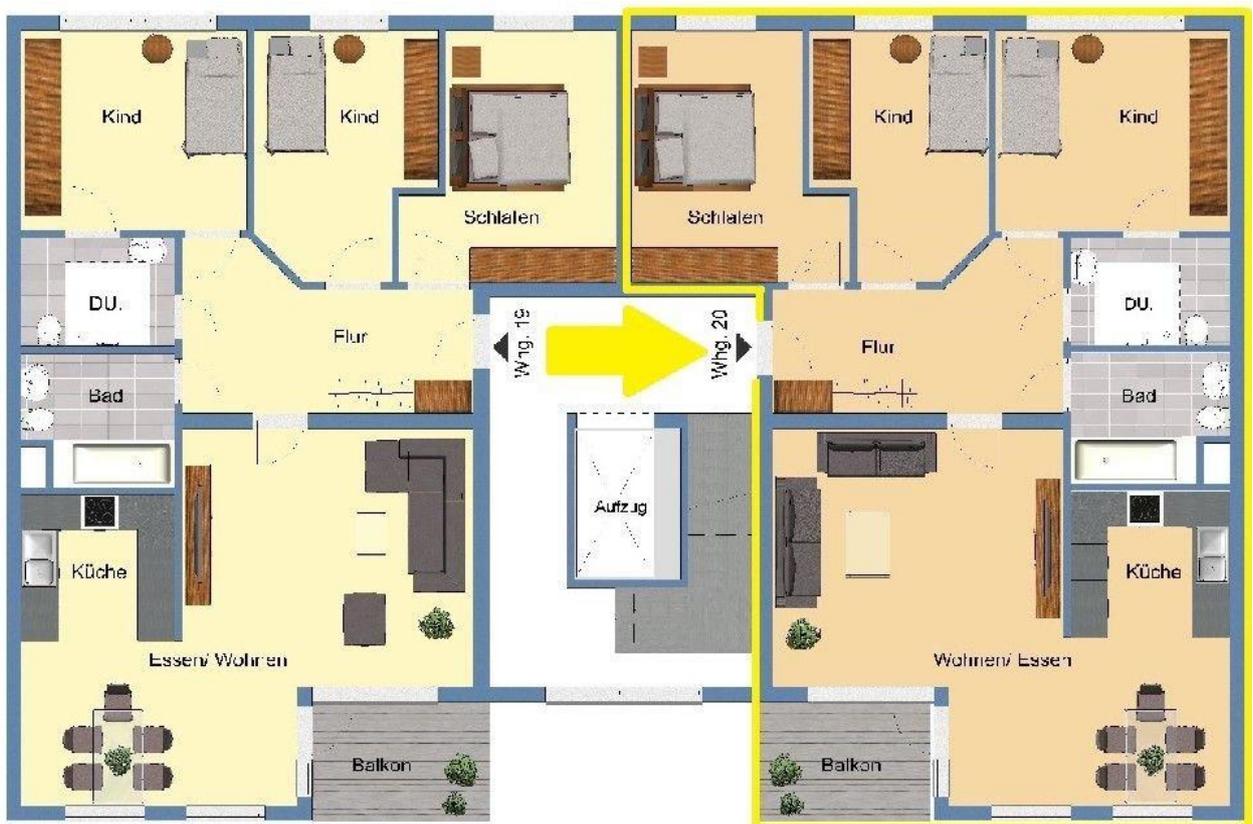
Straßenansicht



Ansicht mit Stellplätzen



Ansicht mit Stellplätzen



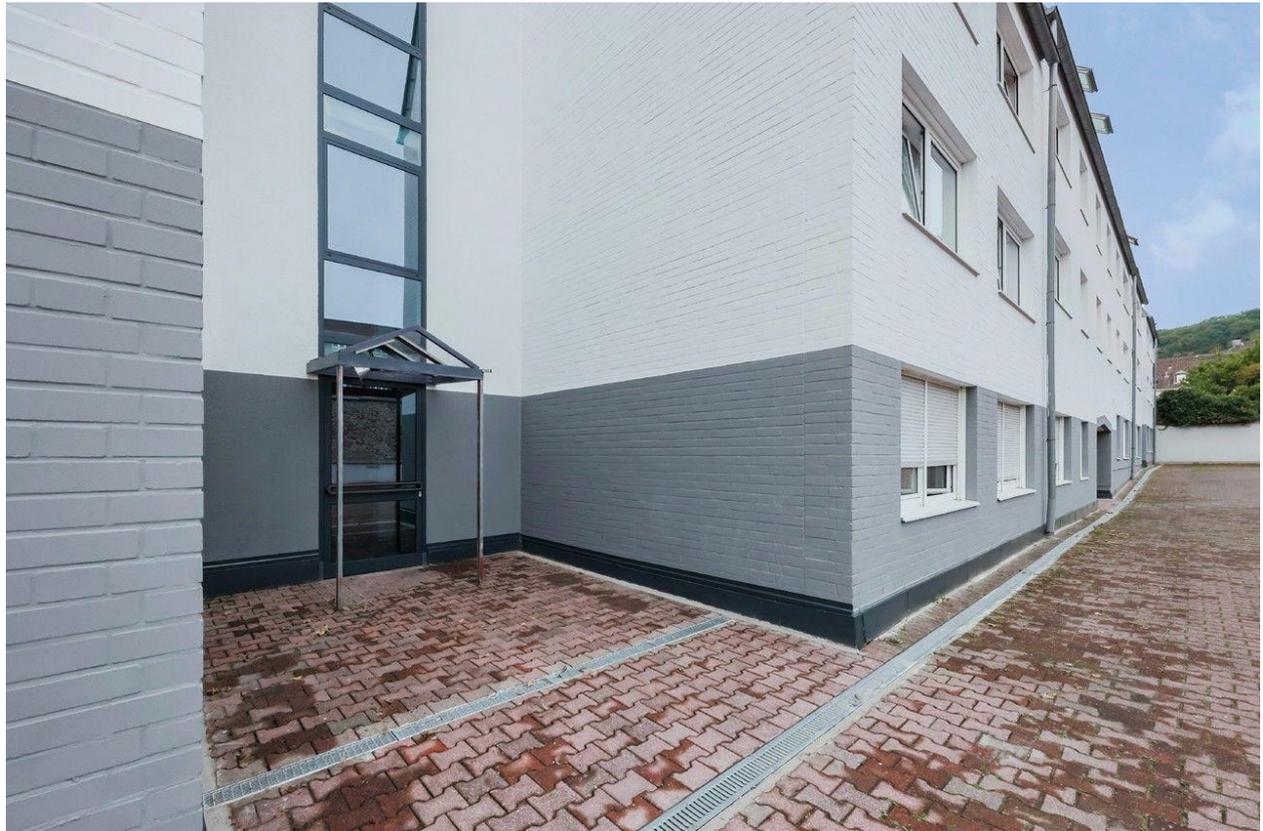
Haus 8 -Grundriss 2. OG



Lageplan 1



Lageplan 2



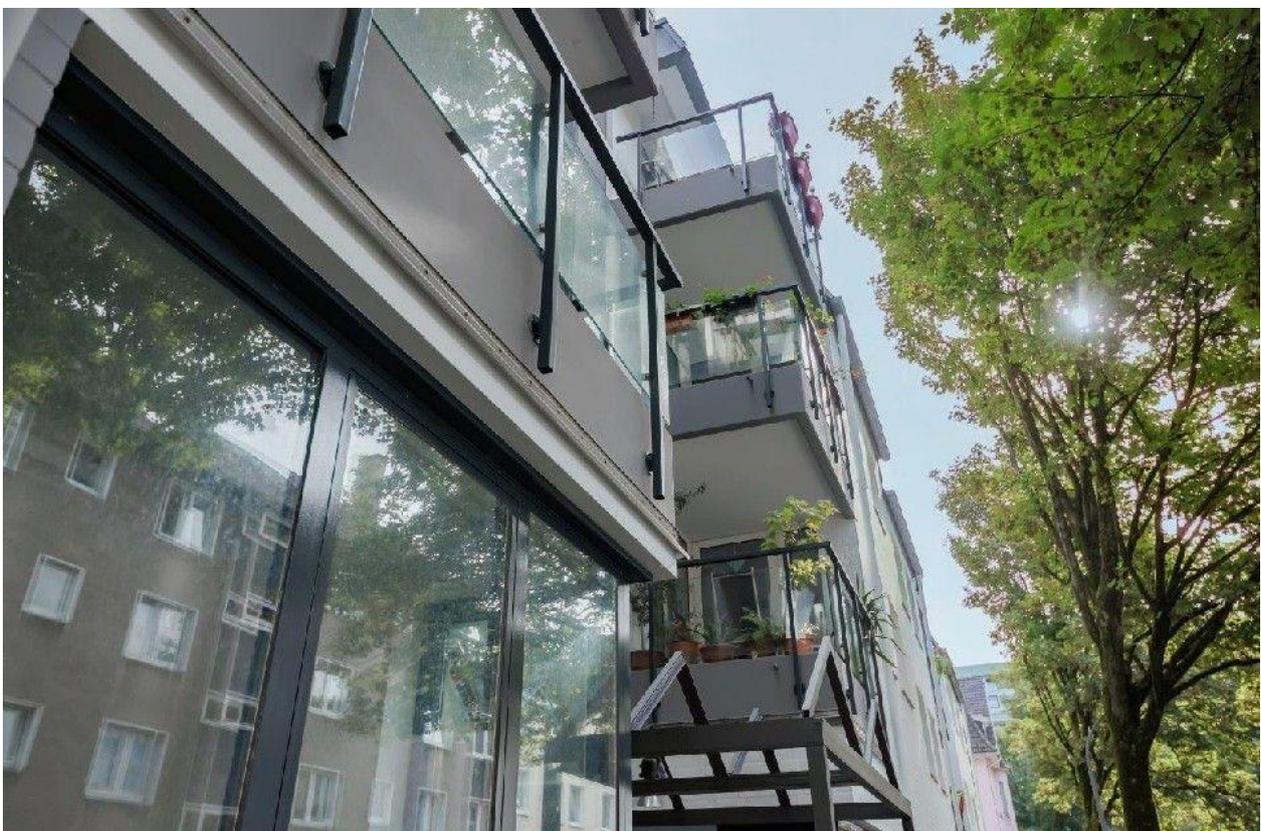
Eingang vom Parkdeck



Hauseingang



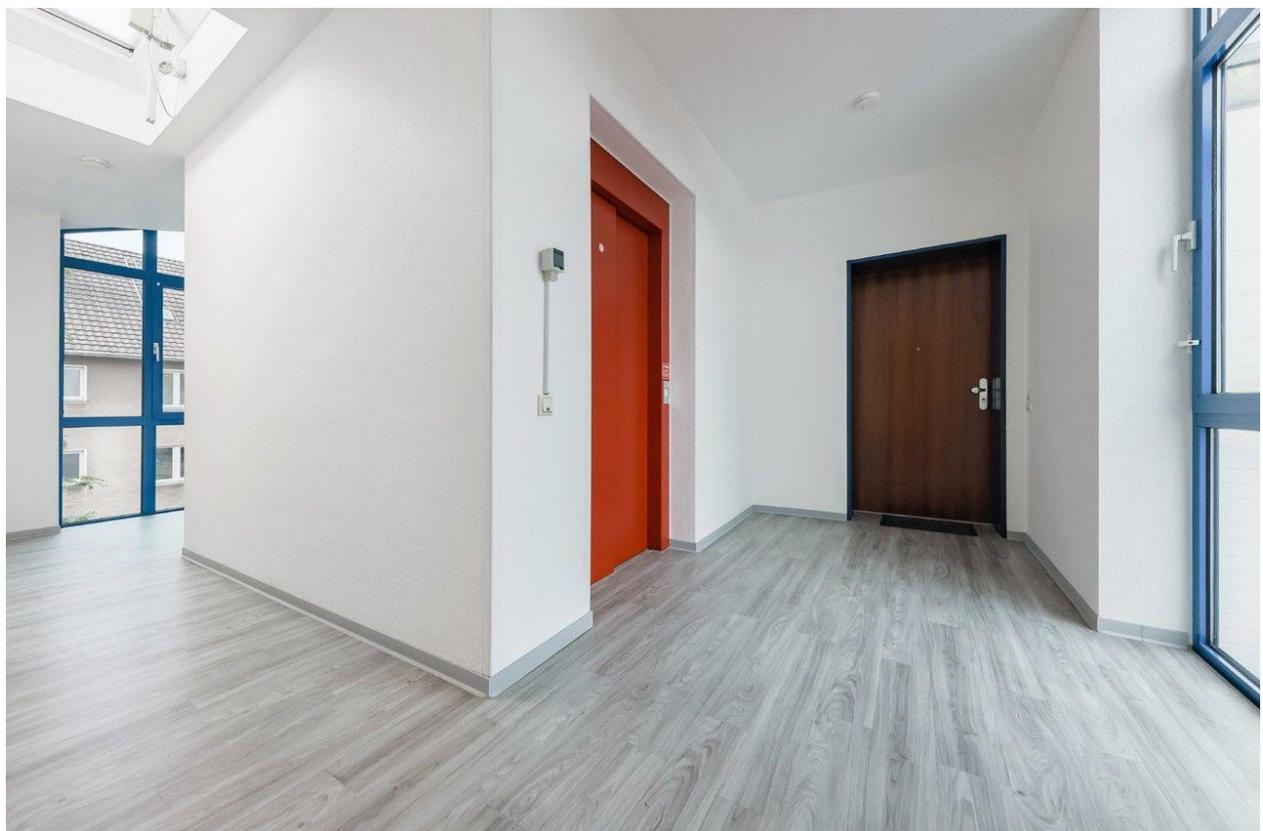
Straßenansicht



Balkone



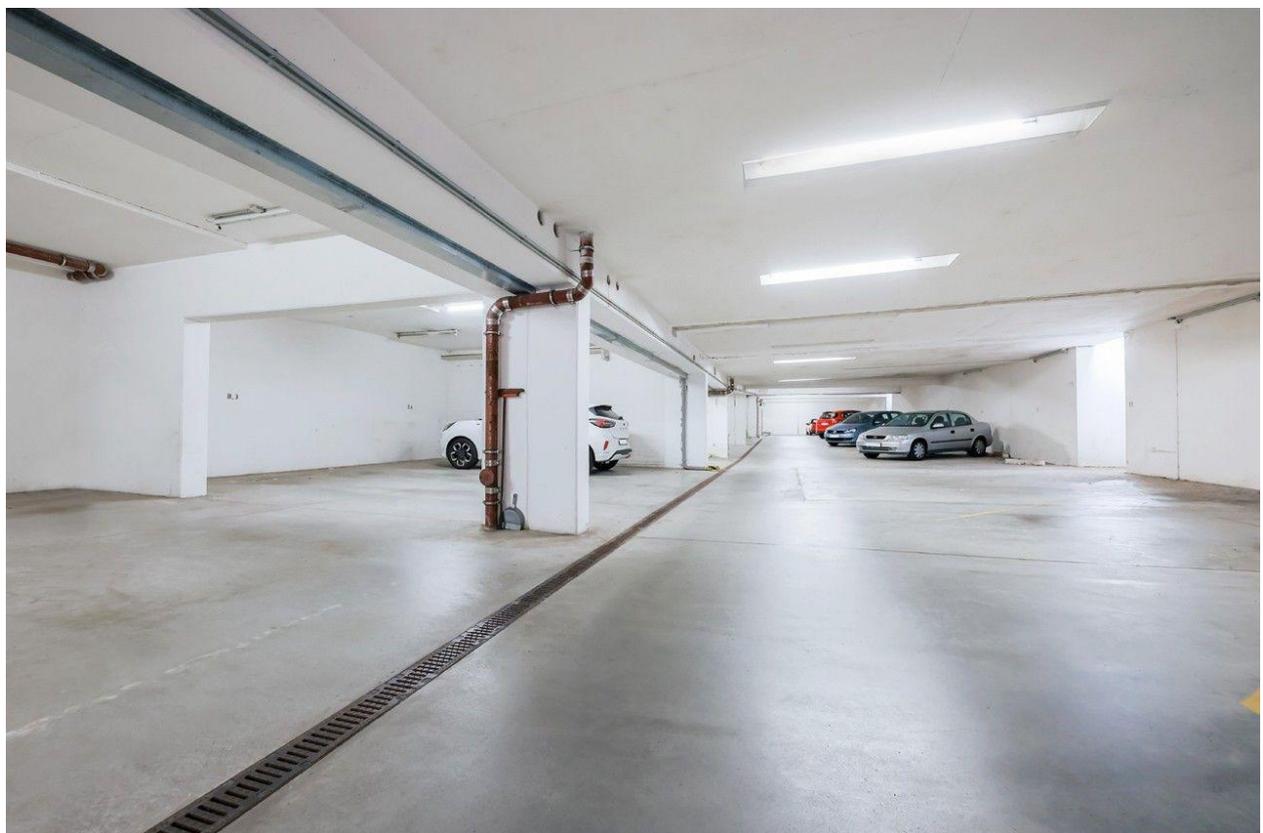
Aufzug



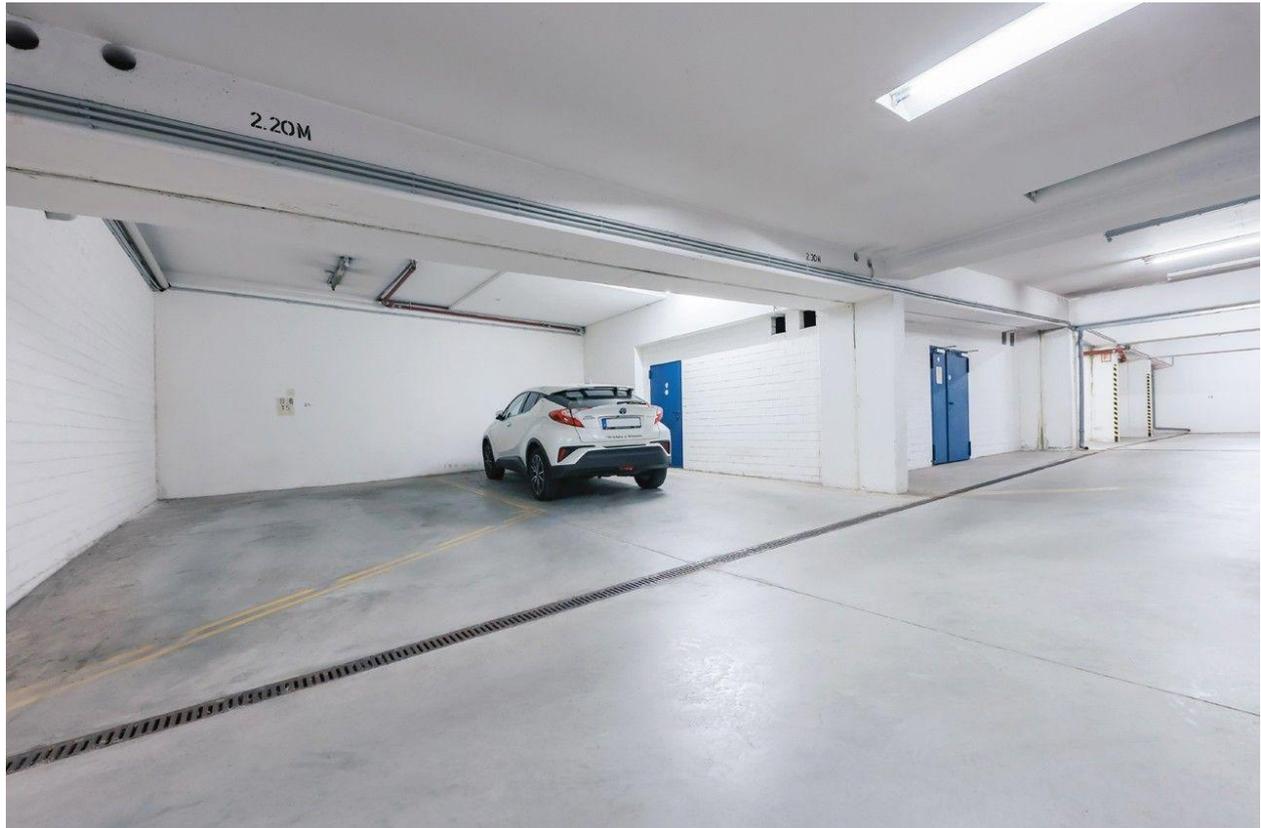
Treppenhaus



Treppenhaus



Tiefgarage



Tiefgarage



Kontakt

PB Immobilien GmbH

Küllenhahner Str. 9

42349 Wuppertal

Telefon: 0202-4690077

E-Mail: anfrage@pb-immo.de

Ihr Ansprechpartner

Peter Bornewasser

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

