

## Vollvermietetes Wohn- und Geschäftshaus als Kapitalanlage in der Remscheider Innenstadt



Objekt: 2022-110 | 42853 Remscheid

Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus	Energieausweis gültig bis	26.03.2029
Wohnfläche	ca. 540 m <sup>2</sup>	Baujahr lt.	1974
Anzahl Zimmer	20	Energieausweis wesentlicher	Gas
Grundstücksgröße	ca. 500 m <sup>2</sup>	Energieträger	
Verkaufsfläche	ca. 430 m <sup>2</sup>	Kaufpreis	1.250.000,00 €
Gewerbefläche	ca. 563 m <sup>2</sup>	Außen-Provision	3,57% (inkl. MwSt.) des notariell beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1974		
Zustand	Gepflegt		
Energieausweis	Verbrauchsausweis		
Endenergieverbrauch	165,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)		

### IP-NRW Immobilien Partner-GmbH

Aue 76  
42103 Wuppertal

Tel.: +49 (0)202 280 305 5  
Fax: +49 (0)202 280 307 9

felixpellizari@ip-nrw.com  
www.ip-nrw.com

## Beschreibung

Kaufinteressenten stellen bitte eine schriftliche Anfrage hier über Immoscout24. Vielen Dank.

Das Objekt in der Remscheider Innenstadt wurde 1974 erbaut und im Laufe der Jahre immer wieder modernisiert.

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 500 m<sup>2</sup>.

Die Größe der eigentlichen Ladenfläche im Erdgeschoss (Verkaufs- und Personalraum) beträgt 430 m<sup>2</sup>.

Im Kellergeschoss sind auf weiteren 133 m<sup>2</sup> Lagerräume und die Toiletten vorhanden.

Über der Gewerbeeinheit befinden sich insgesamt 9 vermietete Wohnungen auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 540 m<sup>2</sup>.

Diese Wohnungen, teils mit Balkon, werden sozial gefördert und sind mit Wohnberechtigungsschein anzumieten.

Aktuell sind alle 9 Wohnungen zu einem festgelegten m<sup>2</sup>-Preis von 5,172 Euro vermietet.

Die soziale Bindung läuft im Jahr 2029 aus.

Ab diesem Zeitpunkt können Sie die Wohnungen zu einem marktüblichen Preis vermieten. Hier besteht enormes Mietsteigerungspotential!

Die aktuelle Ist-Miete beträgt bei Vollvermietung ca. 75.000 im Jahr, wobei hier 33.000 Euro auf die Wohnungen und 42.000 Euro auf den Gewerbenmieter entfallen.

Bitte beachten Sie hier, dass der EG-Mieter einen frischen 5-Jahresvertrag abgeschlossen hat.

Des Weiteren beachten Sie bitte die enorme Mietsteigerung der Wohnungen ab dem Jahr 2029.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selber von dieser tollen und gepflegten Kapitalanlage in der Remscheider Innenstadt!

## Lage

Remscheid ist eine kreisfreie Großstadt, liegt im Bergischen Land und bildet mit Wuppertal und Solingen das Bergische Städtedreieck.

Es leben über 110.000 Menschen in Remscheid.

Die Stadt ist Mitglied im Landschaftsverband Rheinland sowie ein Bestandteil der Metropolregion Rhein-Ruhr und des Bergischen Städtedreiecks. Außerdem ist sie als Mittelzentrum in NRW klassifiziert.

Das Objekt befindet sich mitten in der Remscheider Innenstadt.

Die nächste Bushaltestelle ist nur einige Meter entfernt. Des Weiteren befindet sich ein Taxistand direkt vor der Tür.

---

### IP-NRW Immobilien Partner-GmbH

## Ausstattung Beschreibung

Das Objekt befindet sich in einem sehr gepflegten und guten Zustand. Der Hausverwalter kümmert sich im technischen und kaufmännischen Bereich bereits seit 25 Jahren sehr fürsorglich um das Haus.

Das Ladenlokal im Erdgeschoss ist neu vermietet. Ein renommierter Mieter hat hier renoviert und teilweise saniert. Beispielsweise wurde eine Klimaanlage in die Fläche eingebracht. Der Mieter hat sich frisch für 5 Jahre an das Objekt gebunden.

Der Boden der Verkaufsfläche ist gefliest. Ein hydraulischer Lastenaufzug verbindet das EG mit dem UG. Die Anlieferung kann über ein Rollltor auf der Rückseite des Objektes oder aber über die Vorderseite erfolgen.

Die Wohnungen wurden nach und nach, bei Auszug eines Mieters, modernisiert und dem aktuellen Standard angepasst. Die Größen pro Etage belaufen sich jeweils auf ca. 38, 64 und 78 m<sup>2</sup>.

Das Haus ist komplett unterkellert und bietet dort eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten.

Die Heizungsanlage wurde von Öl auf Gas umgestellt.

Das Dach ist relativ neu und dürfte in den nächsten Jahrzehnten keine Kosten der Instandsetzung verursachen.

Auf der Rückseite des Objektes liegt ein öffentlicher Parkplatz mit insgesamt 70 Stellplätzen.

## Sonstige Angaben

Die IP-NRW GmbH ist geschäftsansässig in der Aue 76, 42103 Wuppertal. Die Gewerbeerlaubnis nach §34c GewO erteilt durch die Stadt Wuppertal liegt vor.

Gerne begleiten wir Sie Schritt für Schritt zu Ihrer Wunschimmobilie entweder beim Kauf, oder bei einer Anmietung.

Unser Mieterservice:

- Beschaffung aller relevanten Unterlagen
- Bereitstellung der Mietvertragsentwürfe unter Berücksichtigung der neuesten Rechtsprechung
- Vorbereitung und Durchführung von Besichtigungen
- Unterstützung bei Vertragsverhandlungen
- Hilfe bei Umbau und Sanierung

Unser Vermieterservice

---

### IP-NRW Immobilien Partner-GmbH

- Exposéerstellung
- Bonitätsprüfung
- Durchführung von Besichtigungen
- Vorbereitung und Abschluss des Mietvertrages

#### Unser Käuferservice

- Finanzierungen und Kredite
- Kostenfreie Wertermittlung
- Vorbereitung der notariellen Abwicklung
- Wohnflächen-Berechnung
- Sanierung / Renovierung
- Haus- & Mietverwaltung

#### Unser Verkäuferservice

- Erstellung des Exposés
- bebilderte Inserate
- diskrete Vermarktung
- Markt-Analyse
- kostenlose Vermarktung Ihrer Immobilie
- Bonitäts-Prüfung der Käufer
- Schufa & Creditreform Abfrage
- Erstellung eines Verkaufsvideos

#### Wichtiger Hinweis:

Das Geldwäschegesetz (gem. §2 Abs. 1 Nr.10 GwG) vom 29.11.2011 verpflichtet uns, die Identität des Interessenten festzuhalten. Wir bitten Sie daher, sich beim Ersttermin durch ein gültiges Ausweisdokument auszuweisen.

Bei juristischen Personen / Firmen ist der Handelsregisterauszug vorzulegen.

Selbstverständlich werden Ihre Daten diskret behandelt. Für Ihr Verständnis danken wir.

Profitieren auch Sie von den günstigen Zinsen!

Gern erstellen wir Ihnen ein umfassendes Gesamtangebot, am besten Sie rufen gleich an unter 0202 / 280 305 oder mailen uns unter [immobilien@ip-nrw.com](mailto:immobilien@ip-nrw.com).

Alle Angaben zur Immobilie haben wir in Rücksprache mit dem Eigentümer sorgfältig zusammengestellt. Etwaige Rechen- und Druckfehler sowie Irrtümer müssen wir uns vorbehalten, sodass wir für deren Korrektheit keine Haftung übernehmen können.

## Ihr Ansprechpartner

**Herr Felix Pellizari**

IP-NRW Immobilien Partner-GmbH  
Aue 76  
42103 Wuppertal

Telefon: +49 (0)202 280 30 55

Fax: +49 (0)202 280 307 9

Mobil: +49 152 0155 0200

E-Mail: [felixpellizari@ip-nrw.com](mailto:felixpellizari@ip-nrw.com)

Web: [www.ip-nrw.com](http://www.ip-nrw.com)