

Remscheid

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Vollvermietung unter Faktor 16!

????????? ??????????: 25063001



???? ??????: 459.000 EUR • ??????????: ca. 361,78 m<sup>2</sup> • ??????: 13 • ?????? ????: 1.044 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25063001 - 42857 Remscheid

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

??????? ???????: 25063001 - 42857 Remscheid

?? ?? ?????

|                    |                           |                  |                        |
|--------------------|---------------------------|------------------|------------------------|
| ??????? ????????   | 25063001                  | ???? ??????      | 459.000 EUR            |
| ?????????          | ca. 361,78 m <sup>2</sup> | ?????????        | Käuferprovision        |
| ????? ??????       | ????????????? ?????       |                  | beträgt 3,57 % (inkl.  |
| ????????           | 13                        |                  | MwSt.) des             |
| ????????           | 5                         |                  | beurkundeten           |
| ???? ???????????   | 1965                      | ????????         | Kaufpreises            |
| ????? ???????????? | 4 x ??????                | ????????         | ???????                |
|                    |                           | ???????????????? | ca. 24 m <sup>2</sup>  |
|                    |                           | ??????           |                        |
|                    |                           | ???????????????? | ca. 361 m <sup>2</sup> |
|                    |                           | ??????           |                        |

??????? ???????: 25063001 - 42857 Remscheid

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

|                                                     |                           |                                                                                             |                |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ??????????      | ?????????????????<br>???????????                                                            | VERBRAUCH      |
| ????? ????????????                                  | ??????? ???????<br>?????? | ???????<br>?????????????<br>?????????????                                                   | 120.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 09.09.2034                | ??????????<br>?????????????<br>???????????                                                  | D              |
| ????? ????????????                                  | ??????                    | ??????????<br>????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1965           |

??????? ???????: 25063001 - 42857 Remscheid

?? ????????



??????? ???????? : 25063001 - 42857 Remscheid

?? ????????



???????? ??: 25063001 - 42857 Remscheid

?? ???????





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ???????: 25063001 - 42857 Remscheid

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

Dieses fortlaufend instandgehaltene Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1965 überzeugt durch eine solide Bauweise, eine gute Vermietungssituation und kontinuierliche Pflege. Auf einer großzügigen Wohnfläche von 361,78 m<sup>2</sup> verteilen sich 5 Wohneinheiten mit insgesamt 13 Zimmern, die eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Dank regelmäßiger Instandhaltungen und punktueller Modernisierungen befindet sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand und bietet langfristige Stabilität. Das Haus ist mit einer effizienten Gas-Brennwertheizung (Baujahr 2007) ausgestattet, die für eine zuverlässige und zeitgemäße Wärmeversorgung sorgt. Drei der Wohneinheiten verfügen über Balkone, von denen aus ein herrlicher Fernblick genossen werden kann – ein angenehmer Mehrwert, der die Wohnqualität unterstreicht. Zusätzlich stehen den Mietern 4 Garagen zur Verfügung, die nicht nur Komfort bieten, sondern auch eine attraktive Ergänzung der Mieteinnahmen darstellen. Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet dadurch reichlich Stauraum sowie Platz für Haustechnik und Lagerflächen. Durch die nachhaltige Pflege und Modernisierungen, wie die Heizungsanlage, präsentiert sich das Objekt in einem ansprechenden und soliden Zustand. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und gut angebundenen Wohnlage, die sowohl Mietern als auch Kapitalanlegern zahlreiche Vorteile bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der Nähe, ebenso wie eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Kombination aus zentraler Lage und einem ruhigen Umfeld sorgt für eine hohe Mietnachfrage und zufriedene Bewohner. Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus bietet eine ideale Kombination aus solider Substanz, regelmäßiger Pflege und attraktiver Lage. Mit seinen vermieteten Einheiten, einer guten Ausstattung und besonderen Extras wie den Balkonen mit Fernblick ist es eine zukunftssichere Investition für Kapitalanleger. Wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Objekt bei einer Besichtigung näher vorzustellen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Termins.

??????? ????????: 25063001 - 42857 Remscheid

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

Wohnfläche: 361,78 m<sup>2</sup>

Zimmeranzahl: 13

Wohneinheiten: 5 (voll vermietet)

Baujahr: 1965

Modernisierungen: fortlaufende Instandhaltung, Gas-Brennwertheizung (2007),

Badezimmer

Extras: 4 Garagen, 3 Balkone mit Fernblick, voll unterkellert

??????? ???????: 25063001 - 42857 Remscheid

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

Das Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen, aber gut angebundenen Gegend im Herzen des Bergischen Landes. Die Umgebung ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus urbanem Flair und naturnaher Idylle. Charakteristisch für die Region sind die zahlreichen Grünflächen und Wälder, die zu Spaziergängen, Wanderungen und sportlichen Aktivitäten einladen. Die Anbindung an die Innenstadt von Remscheid ist bequem, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Angebote in kurzer Zeit erreichbar sind. Auch Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in der Nähe. Die Umgebung bietet eine angenehme Balance zwischen Stadtleben und Erholung. Dank der Nähe zur Autobahn und dem öffentlichen Nahverkehr sind auch die umliegenden Städte wie Solingen und Wuppertal schnell erreichbar. Das Bergische Land als Ganzes lädt mit seinen malerischen Landschaften und historischen Sehenswürdigkeiten zu Ausflügen ein.

??????? ?????????: 25063001 - 42857 Remscheid

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 120.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 25063001 - 42857 Remscheid

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

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

Constantin Pauly

---

Friedrich-Ebert-Straße 38, 42103 Wuppertal

Tel.: +49 202 - 24 29 72 2

E-Mail: [wuppertal@von-poll.com](mailto:wuppertal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)