

Kurz-Expose´

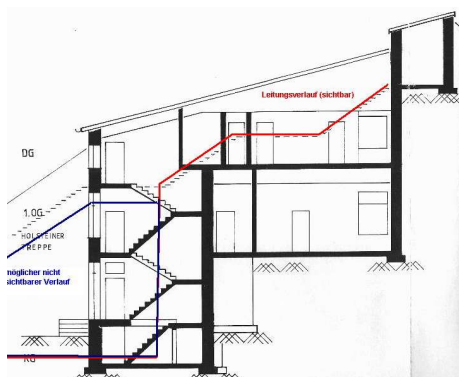
3-Familienhaus Hinterhaus in Wuppertal-Elberfeld im Bereich Gathe / Uellendahler Straße



Dieses 3-Familienhaus hat eine Wohnfläche von ca. 260 m² die sich auf 3 Wohnungen verteilen.

Es handelt sich hier um ein massives Ziegelsteingebäude mit Betondecken und eingelassenen Stahlträgern aus dem Jahr 1898. Es ist ein ehemaliges Fabrikgebäude das nach dem Krieg als Wohnhaus hergerichtet wurde. 1987 wurde das Haus saniert, die Raumaufteilung geändert, neue elektrische Leitungen und Rohre der Wasserver- und -entsorgung gelegt. Es wurden ISO-Fenster und eine Gaszentralheizung eingebaut. Im Jahr 2006 wurde die Gaszentralheizung im Keller durch eine moderne Niedrigwertheizung ersetzt.

Die kleinste Wohnung im Erdgeschoß hat ca. 45 m², die darüber liegende Wohnung im OG hat ca. 110 m². Die Dachgeschoßwohnung hat ca. 100 m².



Bilder der Wohnungen finden sich auf www.fiskalo.de

Bis 1994 bildeten das Vorder- und das Hinterhaus eine Einheit. Mit unserem Kauf im Jahre 1994 wurde notariell die wirtschaftliche Trennung von Vorder- und Hinterhaus in einer Teilungserklärung vereinbart. Somit ist das Gebäude vom Vorderhaus eigenständig und unabhängig. Es erfolgen separate Grundabgabenbescheide der Stadt Wuppertal, ebenso getrennte Rechnungen für Strom und Gas für das Hinterhaus. Das gesamte Gebäude ist somit einschließlich Keller und Treppenhaus Eigentum. Ein Stellplatz auf dem zwischen den Gebäuden liegenden Hof ist dem Hinterhaus zugeordnet. Für das Grundstück hinter dem Gebäude besteht ein alleiniges Sondernutzungsrecht. Eine Einrede anderer ist ausgeschlossen.

Eine eigene Einflussnahme auf das Vorderhaus ist mit 31% aber gegeben.

Bei der Grundsanierung im Jahre 1987 wurde von den damaligen Eigentümern vergessen, das Gebäude in Wohngebäude umwidmen zu lassen. Somit ist auch die gewerbliche Vermietung möglich.

(Früher war hier unter der alten Adresse „Holsteiner-Treppe 1“ ein Rotlicht-Etablissement)

Die Lage ist innerstädtisch an einer Hauptverkehrsstraße. Die City ist in 5 Minuten zu Fuß zu erreichen. Mehrere Buslinien bieten Anbindung an den ÖPNV.

Eine beständige Vermietbarkeit und Nachfrage ist wegen der Lage und der Größe der Wohnungen gegeben. Spielplatz und Schulen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Erhöhungen sind nach dem Mietspiegel noch möglich.

Aufgrund des Baujahres ist der Kellerbereich nicht isoliert und wie bei Gebäuden der Jahrhundertwende feucht. Dies hat aber keinen Einfluß auf die Wohnqualität und die Wohnungen.

Das Dach wurde 1987 mit Dachpappe neu eingedeckt. Es wurde seit unserem Kauf 1994 einmal jährlich von einem Fachbetrieb inspiziert und schadhaft Stellen repariert sowie die Dachrinne gereinigt.

Die Wohnung im Erdgeschoß hat eine KM von 250,- €. Im Obergeschoß beträgt die KM 525,00 € und im Dachgeschoß 507,00 €.

Gesamtmiete p.A. 15.384 €

Für alle Wohnungen liegen Kauttionen vor, die auf den neuen Eigentümer übergehen.

Die Adresse des Gebäudes ist die Uellendahler Straße 4a. Eine Außenbesichtigung ist durch die im allgemeinen geöffnete Durchfahrt (LÖV) möglich.

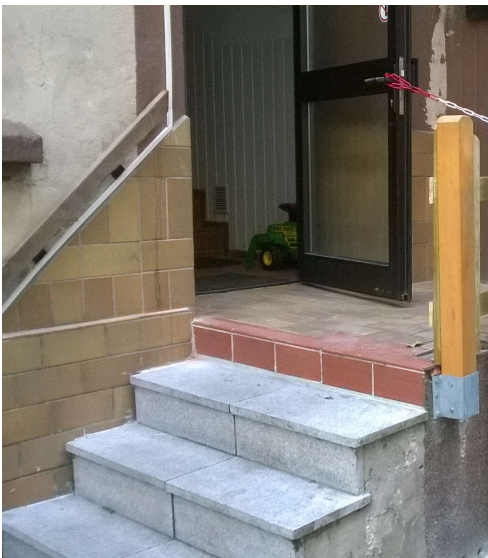
Gerhard Schmidt

Email: gerhard.schmidt@fiskalo.de

Hdy. 0170 2345645



Treppenhaus



Eingangstreppe



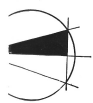
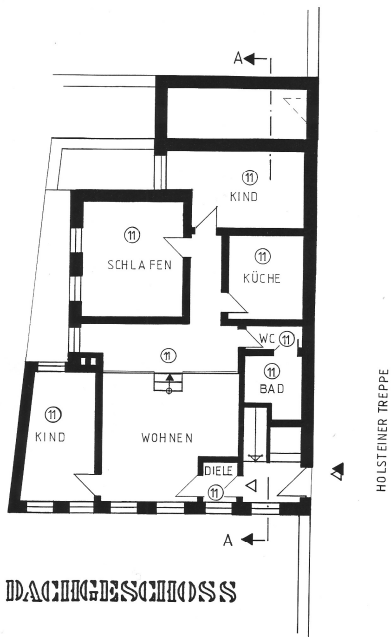
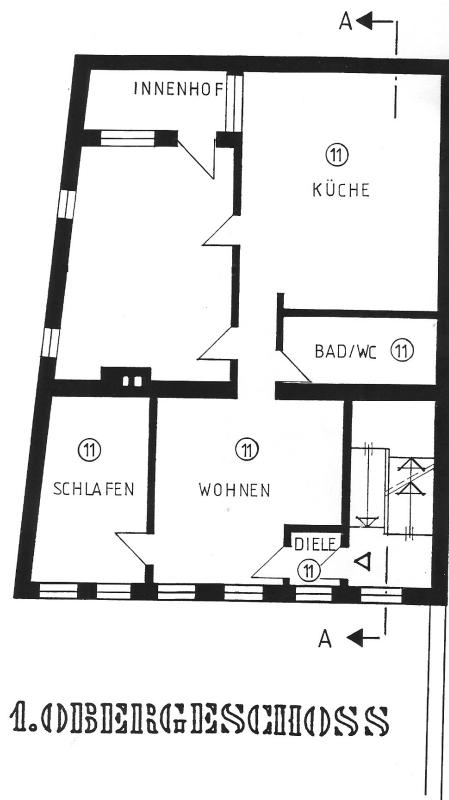
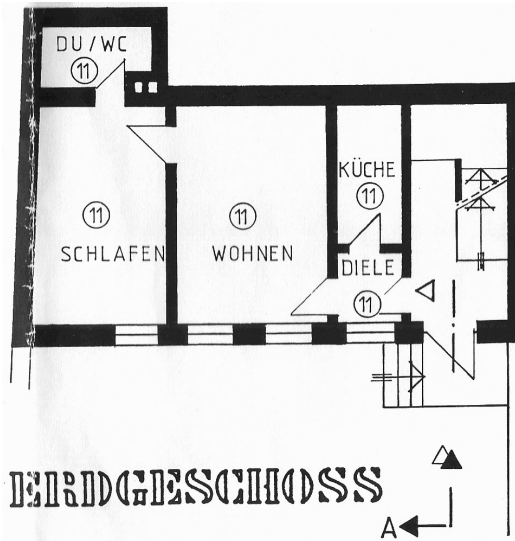
Dachgeschoß



Bad Dachgeschoß



Etage (Nach Renovierung, vor Vermietung)



HINTERHAUS M. 1: 100
 UELLENDÄHLER STR. 4 WUPPERTAL 1