

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Remscheid Lennep

**Gepflegtes 3 Parteienhaus incl. Garage & 2 Stellplätzen  
in toller Lage von Remscheid Lennep**



Objekt-Nr. OM-308993

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **559.000 €**

Ansprechpartner:  
Marius Preyer

42897 Remscheid Lennep  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	452,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Garagen	1
Zimmer	10,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	293,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte 3-Familienhaus in der attraktiven Lage von Remscheid-Lennep bietet eine ideale Gelegenheit für Familien, Investoren oder Eigennutzer. Die leerstehende Erdgeschosswohnung bietet Ihnen die Möglichkeit direkt einzuziehen und durch die gut vermieteten Wohnungen im OG und DG sichere Mieterträge zu erzielen.

Die Jahresnettomiete-IST (2 von 3 Wohnungen vermietet) liegt derzeit bei 16.550€ p/a

und lässt sich bei einer Neuvermietung der EG-Wohnung auf ca. 26.900€ SOLL-Jahresnettomiete steigern.

Das Haus ist bereits in drei Eigentumswohnungen aufgeteilt, was Ihnen maximale Flexibilität bietet – ob für den gemeinsamen Kauf mehrerer Erwerber oder als Kapitalanlage.

Erdgeschoss:

Die helle und modern geschnittene Erdgeschosswohnung ist kurzfristig beziehbar. Sie erwartet ein großzügiges Wohn- Esszimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon, welches mühelos in 2 separate Zimmer aufgeteilt werden kann, eine großzügige Küche, Diele, ein geräumiges Bad, ein separates Gäste-WC und zwei gemütliche Schlafzimmer. Hier können Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen!

Obergeschoss:

Die Wohnung im Obergeschoss bietet denselben komfortablen Grundriss wie die Erdgeschosswohnung, inklusive Balkon. Auch hier finden Sie das große Wohnzimmer mit Essecke, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC und zwei Schlafzimmer – ideal für Familien oder zur Vermietung.

Dachgeschoss:

Die Wohnung im Dachgeschoss überzeugt mit vier Zimmern, Küche, Diele, Bad und Dusche. Ein besonderes Highlight sind die zwei zusätzlichen, großzügigen Zimmer im ausgebauten Spitzboden, welche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Auch wenn hier kein Balkon vorhanden ist, bietet die Wohnung durch die zusätzliche Fläche viel Platz für individuelle Gestaltung.

Dieses vielseitige Mehrfamilienhaus ist perfekt für alle, die in einer guten Lage von Remscheid-Lennep ein Zuhause oder eine lohnende Investition suchen. Nutzen Sie die Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Zusammenfassung:

- Geeignet für Familien, Investoren oder Eigennutzer
- Leerstehende Erdgeschosswohnung sofort beziehbar
- Sichere Mieterträge durch vermietete Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss
- Jahresnettomiete-IST: 16.550€ p/a (2 von 3 Wohnungen vermietet)
- Jahresnettomiete-SOLL bei Neuvermietung der EG-Wohnung: ca. 26.900€
- Haus in drei Eigentumswohnungen aufgeteilt – maximale Flexibilität
- Erdgeschoss: Großzügiges Wohn-Esszimmer (aufteilbar), Balkon, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC, 2 Schlafzimmer
- Obergeschoss: Gleicher Grundriss wie EG, mit Balkon
- Dachgeschoss: 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad/Dusche, 2 weitere Zimmer im ausgebauten Spitzboden
- Ideal für ein Zuhause oder eine lohnende Investition in einer guten Lage von Remscheid-Lennep

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Es fällt keine Provision an, wodurch Sie ca. 19.660€ gegenüber dem Kauf über ein Maklerbüro sparen.

Preyer Wohnen GmbH | Hagenerberg 13 | 42929 Wermelskirchen

0152/29374257 | marius@preyer-wohnen.de | preyer-wohnen.de | USt.-IdNr.: DE328637215

Geschäftsführung: Thomas Preyer und Volker Ingo Preyer | Amtsgericht Köln | HRB 100065

Sparkasse Wermelskirchen | IBAN: DE65 3405 1570 0000 1710 17 | BIC: WELADED1WMK I  
St. Nr. 230/5715/2939

## Lage

Das 3 Familienhaus liegt in einer guten Lage von Remscheid-Lennep, nur 700 m Fußweg von der Lennep Altstadt entfernt.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	134,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Frontansicht Straßenseite



# Exposé - Galerie



Frontansicht Straßenseite



Ansicht hinten

# Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer EG



Wohn- Esszimmer EG



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Zugang Balkon



Durchgang Ess- / Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Küche EG



Diele EG alle Räume erreichbar

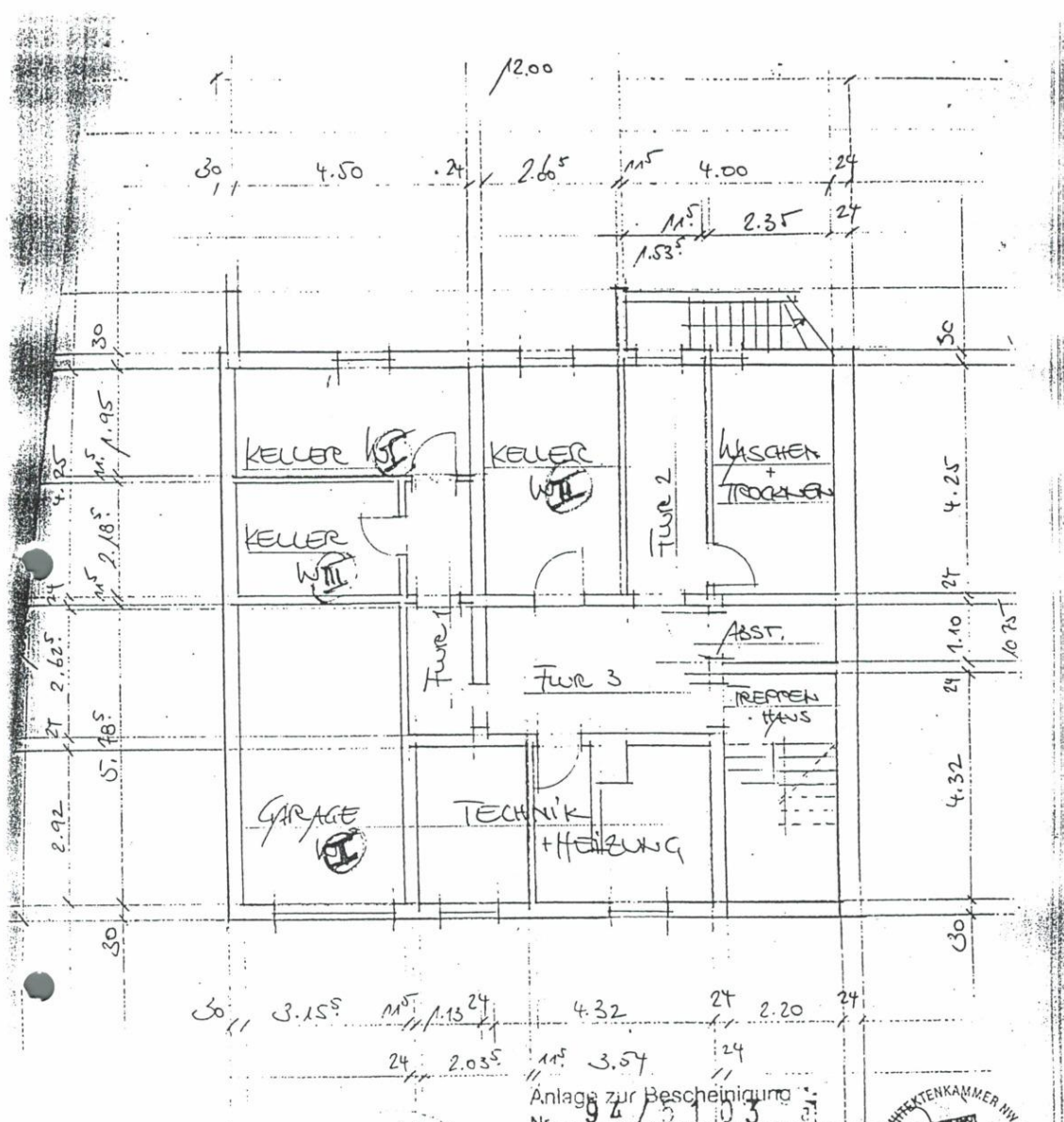


# Exposé - Galerie



Bad EG

# Exposé - Grundrisse



KG

30 // 3.15<sup>s</sup> m<sup>s</sup> 1.13<sup>s</sup> 24 4.32 24 2.20 24  
 24 2.03<sup>s</sup> m<sup>s</sup> 3.57 24

Anlage zur Bescheinigung  
 Nr. 94/2103  
 - Aufteilungsplan -  
 gemäß der Wohnungswirtschaftsgesetz  
 Remscheid, den 28. JUNI 1994  
 Der Oberstadtdirektor  
 - Bauordnungsamt -



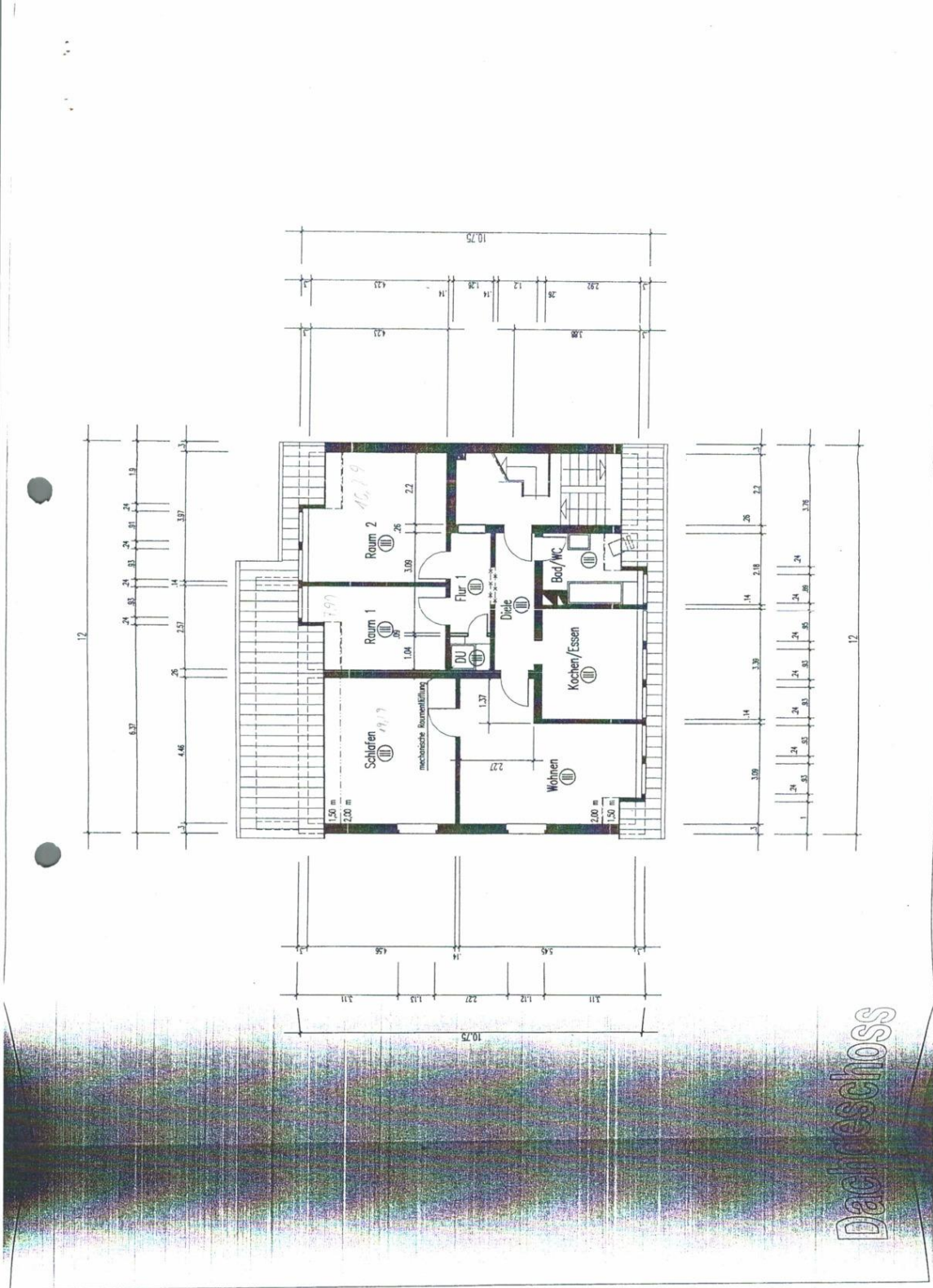
• KELLERGESCHOSS

WOHNHAUS FRIEDRICHSTR. 99  
 REMSCHEID - LENNER  
 FLUR 21, FLURSTÜCK 191

*[Signature]*  
 UNTERSCHRIFT

den 10.6.94

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



# Exposé - Grundrisse



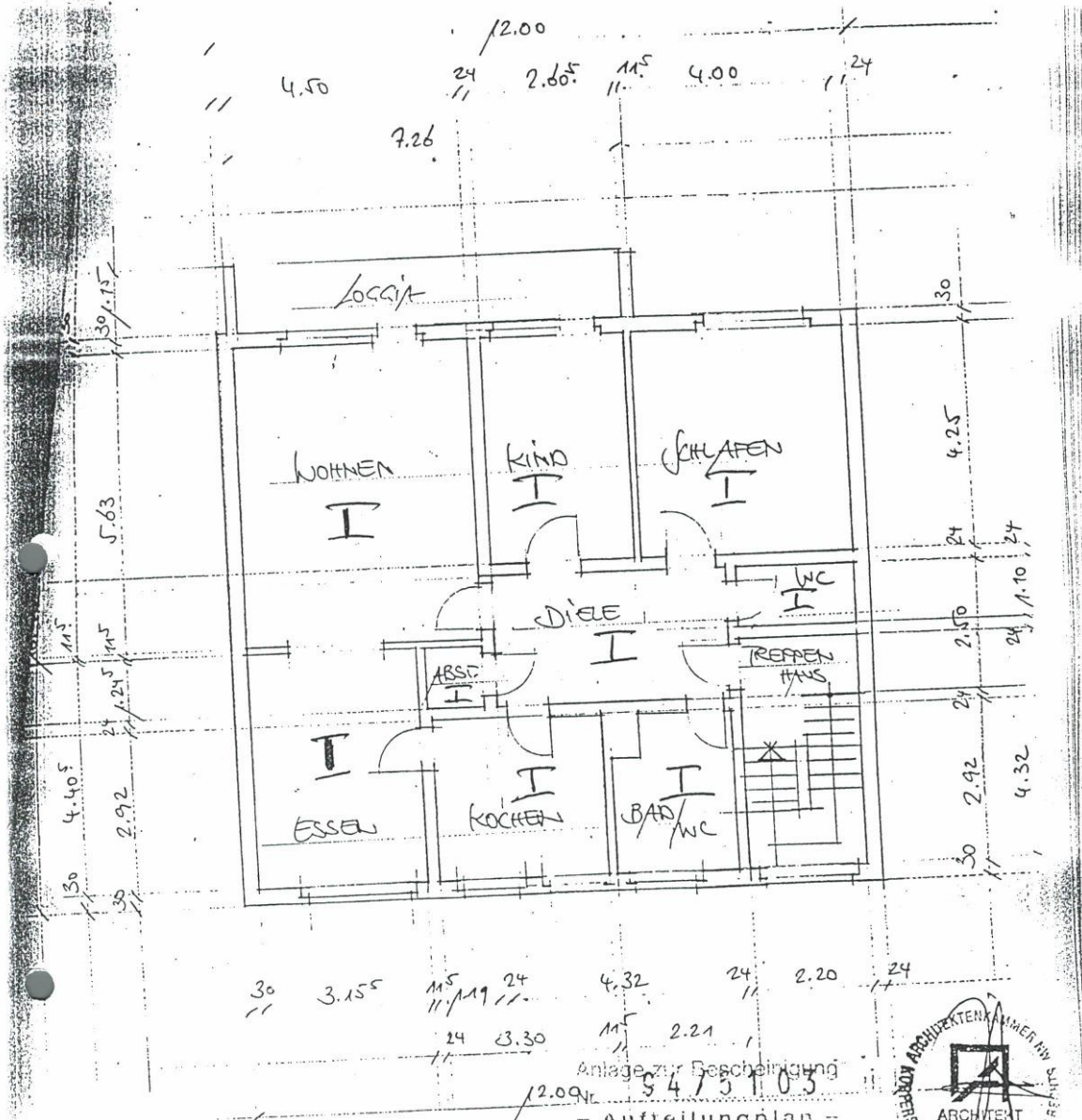
*Handwritten notes and signatures, including a large signature 'TP'.*

DIE PLANUNG IST AUF GRUNDLAGE VON VORHANDENEN ZEICHNUNGSUNTERLAGEN ERSTELLT WORDEN.

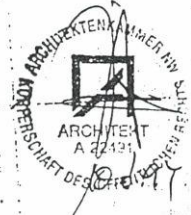
DER BAUHERR	<i>Handwritten signature</i>	DER ARCHITEKT	<i>Handwritten signature</i>
----------------	------------------------------	------------------	------------------------------

<i>torsten pletsch</i>			
Architekt Dipl.-Ing. • Eichenstrasse 24 • 42855 Remscheid • Tel.: 02191-341718 • Fax.: 02191-385454			
BAUHERR	Ehei. Helmut und Ingrid Klee Friedrichstrasse 99a 42897 Remscheid		
BAUVORHABEN	Änderung der vorhandenen Abgeschlossenheitsbescheinigung 94/5103 im Dachgeschoss  Friedrichstrasse 42897 Remscheid	HAUS Nr:	99
EIGENTÜMER	Eheleute Helmut und Ingrid Klee Friedrichstrasse 99a 42897 Remscheid		
GEMARKUNG:	Lennep	FLUR: - 21	FLURSTÜCK: 191
DARSTELLUNG	Grundriss Dachgeschoss		G_DG
DATUM: 04.11.2003	GEZEICHNET: TP	PROJEKT NR:	BLATT GR: 65,0/29,7
		MASSTAB: 1:100	BLATT NR: 2.02

# Exposé - Grundrisse



Anlage zur Bescheinigung  
 94/5103  
 - Aufteilungsplan -  
 gemäß des Wohnungseigentumsgesetzes  
 Remscheid, den 18. JUNI 1994  
 Der Oberstadtdirektor  
 Bauordnungsamt



EG

ERDGESCHOSS WIT

WOHNHAUS FRIEDRICHSTR. 99  
 REMSCHIED - LENNER  
 FLUR 21, FLURSTÜCK 191

*[Signature]*  
 UNTERSCHRIFT

den 10.6.94

# Exposé - Grundrisse

