



impro Immobilienverwertung GmbH, NL Essen  
Herr Ronald Woschick  
Alfredstraße 81  
45130 Essen

Telefon +49 201 89076416  
Telefax +49 351 8993321  
E-Mail woschick@impro.de  
Website www.impro.de



## Mehrfamilienhaus in Wuppertal - Barmen

ID 0071/24

€ 680.000,00 EUR

% zzgl. 7,14% Provision inkl. Mwst.

📍 42283 Wuppertal  
Rödiger Straße 120/120a

🌐 Deutschland

Grundstücksfläche	481,00 m <sup>2</sup>	Baujahr	1900	Sanierung	ca. 2010/2019
Wohnfläche	534,50 m <sup>2</sup>	Wohneinheiten	8	Gewerbeeinheiten	1
Lagerfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Energieausweis	keine Pflicht	Ist-Miete p.a	28.920 EUR
Soll-Miete p.a	48.105 EUR	Erschließung	voll erschlossen		

### Objektbeschreibung

- gute Verkehrsanbindung (Anschlussstelle A46 Barmen in ca. 500m, ÖPNV fußläufig erreichbar)
- gute infrastrukturelle Erschließung

• Bei der zum Verkauf stehenden Immobilie handelt es sich um ein Ensemble aus:

- Vorderhaus - Mehrfamilienhaus
- Zwischenbau - Lager- und Abstellfläche
- Hinterhaus - gewerblich genutztes Lagergebäude

• Es besteht Denkmalschutz, welcher sich auf das gesamte Gebäude bezieht.

### Vorderhaus - Mehrfamilienhaus

- Massivbauweise
- drei Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss
- unterkellert
- Stuckfassade, teilweise verputzt
- Fassade lt. Angabe des Eigentümers mit Innenwanddämmung
- Mansardgiebeldach mit Mansardgauben, Dachsteindeckung
- Eingangsbereich mit Holzeingangstür
- Hinterausgang Holztür
- doppelflügeliges Holztor als Garageneinfahrt - aktuell als Abstellraum und Mülltonnenplatz genutzt
- Flurbereich Erdgeschoss: halbhohe Holzvertäfelung, Fliesen (augenscheinlich historischer Bestand), Stuck
- Treppenhaus mit halbhoher Holzvertäfelung, Holzinntreppe
- Wohnungseingangstüren Holz
- isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster, teilweise bodentief mit französischem Balkon, Erdgeschoss straßenseitig mit Außenjalousien

- Beheizung über Gasthermen (Standort jeweils im Zwischengeschoss), je Wohnung eine Gastherme, Ausnahme 1. Obergeschoss nur eine Gastherme für 2 Wohnungen
- Fußböden: Fliesen, Feinsteinzeug, Click-Venyl
- Nutzung:
  - Erdgeschoss: ein Hobbyraum (17,5 m<sup>2</sup>) mit Bad, eine Gewerbeeinheit (17,5m<sup>2</sup>), eine Wohneinheit
  - 1. Obergeschoss: zwei Wohneinheiten
  - 2. Obergeschoss: eine Wohneinheit
  - 3. Obergeschoss: eine Wohneinheit und eine Maisonette-Wohnung
  - Zwischengeschosse: Abstellräume und Standort Heizungen

## Zwischenbau

- Massivbauweise
- eingeschossig
- nicht unterkellert
- Fassade hofseitig mit Holzverkleidung
- flaches geneigtes Dach, Bitumendachbahnen
- Kunststoffrahmenfenster und Kunststofftür
- Zugang von der Straße über Garagentor im Vorderhaus
- Betonfußboden
- Nutzung: Abstellfläche und Mülltonnen-Platz

## Hinterhaus

- Massivbauweise, Backsteinmauerwerk
- Sheddach, teilweise mit Industrieglasung und Bitumenbahn-Eindeckung
- alte Holzrahmenfenster und Holztür
- Beim Hinterhaus ist die Vollsanierung erforderlich.

## Hinweise:

- Der Verkauf erfolgt im Rahmen eines Insolvenzverfahrens. Der Kaufpreis versteht sich gegen Gebot. Es wird ein schriftliches Kaufgebot benötigt.
- Energieausweis: nicht vorgeschrieben

## Sonstiges

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen unseres Auftraggebers ohne Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Alle unsere Angebote sind nur für Sie, den Interessenten, bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zu dem nachgewiesenen Objekt zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Bei Angeboten aus Insolvenzen oder Bankenverwertungen bedürfen diese der Zustimmung des Insolvenzverwalters oder des Grundpfandgläubigers bzw. eines Zuschlages vom Amtsgericht im Wege einer Zwangsversteigerung.

Hinweis Datenschutz: Zur ordnungsgemäßen Erbringung unserer Dienstleistung, ist eine elektronische Speicherung Ihrer persönlichen Daten vorgesehen. Ausführliche Informationen finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, welche wir Ihnen auf Wunsch zusenden, sowie jederzeit über unserer Internetseite zur Verfügung stellen.

