

## Ideal zur Kapitalanlage! Zentrales Mehrfamilienhaus mit 9 Einheiten und Potenzial zur Aufwertung



Linkgasse 12, 42651 Solingen

### Details

ImmoNr	735	Provision	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Objektart	Haus	Mieteinnahmen pro Monat	5.468,34 €
Objekttyp	Mehrfamilienhaus	Provisionspflichtig	Ja
Nutzungsart	Anlage	Wohnfläche	ca. 354 m <sup>2</sup>
Vermarktungsart	Kauf	Nutzfläche	ca. 489 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	849.000,00 €		

Grundstücksgröße	ca. 236 m <sup>2</sup>	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Vermietbare Fläche	ca. 843 m <sup>2</sup>	Endenergieverbrauch	124 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Anzahl Wohneinheiten	9	Energieausweis gültig bis	28.10.2034
Ausstattung	Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit teilmodernisierter Ausstattung, Netzwerktechnik & Speicherdämmung	Baujahr lt. Energieausweis	1982
Baujahr	1957	wesentlicher Energieträger	Öl
Zustand	Gepflegt	Befeuerung	Öl
		Etagenanzahl	4
		Vermietet	Ja

## Beschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit gemischter Nutzung befindet sich in bester Innenstadtlage von Solingen-Zentrum, in der Linkgasse 12 – direkt in der Fußgängerzone mit sämtlicher Nahversorgung.

Das 1957 erbaute Objekt umfasst insgesamt 9 Einheiten:

6 vermietete Wohneinheiten,

eine Arztpraxis im 1. Obergeschoss

sowie zwei vermietete Ladenlokale im Erdgeschoss.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 843 m<sup>2</sup>, davon entfallen ca. 354 m<sup>2</sup> auf die Wohnflächen. Das Grundstück hat eine Größe von 236 m<sup>2</sup>. Die Wohnung im 2. und 3. Obergeschoss (Mitte) wurden bereits renoviert – ansonsten besteht Renovierungsbedarf, der jedoch viel Potenzial zur Wertsteigerung bietet.

Die fläche setzt sich wie folgt zusammen:

EG Ladenlokal Coworkit: 232 m<sup>2</sup>

EG Ladenlokal Juwelier: 80 m<sup>2</sup>

1. OG Arztpraxis: 177 m<sup>2</sup>

2.OGa: 52 m<sup>2</sup>

2.OGb: 60 m<sup>2</sup>

2.OGc: 65 m<sup>2</sup>

3.OGa: 52 m<sup>2</sup>

3.OGb: 60 m<sup>2</sup>

3.OGc: 65 m<sup>2</sup>

DG: 20 m<sup>2</sup>

Die Immobilie generiert aktuell monatliche Kaltmieteinnahmen von 5.468,34 €. Mit Nebenkosten, Heizkosten und Umsatzsteuer ergeben sich monatliche Gesamteinnahmen von 7.978,24 €, was einer Warmmiete von rund 95.738,88 € jährlich entspricht.

Dieses Objekt stellt eine attraktive Kapitalanlage mit weiterem Entwicklungspotenzial (beispielsweise durch eine Mietsteigerung) dar – sei es durch Modernisierung oder gezielte Neuvermietung in zentraler, gefragter Innenstadtlage.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Solingen, in der verkehrsberuhigten Linkgasse. Diverse Einzelhandelsgeschäfte, Ärzte, Restaurants sowie der Hauptbahnhof Solingen-Mitte sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Dank der zentralen Lage ist die Vermietbarkeit – sowohl im Wohn- als auch im Gewerbebereich – äußerst attraktiv. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Autobahnen A3 und A46 macht den Standort zusätzlich interessant für Pendler und Gewerbetreibende.

## Ausstattung Beschreibung

Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand, bietet aber Modernisierungspotenzial. Die Heizung ist funktionstüchtig – ein aktueller TÜV-Bericht liegt vor. Die Fenster sind doppelt verglast, allerdings bereits über 15 Jahre alt. Das Dach ist ebenfalls älteren Datums, verfügt jedoch über eine gedämmte Speicherbodenfläche.

In den Ladenlokalen im Erdgeschoss sowie der Arztpraxis im 1. Obergeschoss wurde die Elektrik erweitert; zudem wurden neue Netzkabel in den Gewerbeeinheiten installiert. Zwei Wohnungen (2. OG Mitte und 3. OG Mitte) wurden bereits renoviert, während in den übrigen Einheiten teilweise Renovierungsbedarf besteht.

## Sonstige Angaben

Das Objekt eignet sich ideal für Kapitalanleger. Vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns. Es lohnt sich!

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.