

## Attraktives Mehrfamilienhaus mit Arztpraxis, drei Wohneinheiten und solider Vermietung in Solingen!



Schützenstr. 132, 42659 Solingen

### Details

ImmoNr	766	Provision	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Objektart	Haus	Provisionspflichtig	Ja
Objektyp	Mehrfamilienhaus	Wohnfläche	ca. 461 m <sup>2</sup>
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Zimmer	15
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Schlafzimmer	8
Kaufpreis	519.000,00 €	Anzahl Badezimmer	3

Grundstücksgröße	ca. 307 m <sup>2</sup>	Baujahr lt.	2021
Anzahl sep. WC	1	Energieausweis	
Anzahl Wohneinheiten	3	wesentlicher	Erdgas leicht
Ausstattung	Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Gasheizung, Stellplätzen und erhaltenem Altbaucharme	Energieträger	
Baujahr	1909	Befeuerung	Gas
Zustand	Gepflegt	Heizungsart	Zentralheizung
Energieausweis	Bedarfsausweis	Etagenzahl	3
Endenergiebedarf	274,9 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Balkon/Terrasse	Ja
Energieausweis gültig bis	19.12.2035	Stellplätze	3 Freiplätze
		Stellplatzart	Stellplatz im Freien
		Vermietet	Ja
		Dist. Kindergarten (km)	0,3 km
		Dist. Grundschule (km)	0,5 km
		Dist. Gymnasium (km)	0,5 km
		Dist. Zentrum (km)	1,5 km

## Beschreibung

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1909, das sich aus einer langjährig vermieteten Arztpraxis im Erdgeschoss sowie drei Wohneinheiten in den oberen Etagen zusammensetzt. Das Gebäude bietet eine interessante Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung und eignet sich insbesondere als Kapitalanlage.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Arztpraxis mit fünf Behandlungs- und Nebenräumen auf einer Fläche von ca. 134 m<sup>2</sup>. Für die Praxis besteht ein langfristiger Mietvertrag mit Staffelmiete, die derzeit eine monatliche Kaltmiete von 1.000 € generiert.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt ebenfalls über fünf Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup>. Die Wohnung im 2. Obergeschoss bietet vier Zimmer auf ca. 125 m<sup>2</sup>. Das Dachgeschoss, das in den 1990er-Jahren ausgebaut wurde, umfasst zwei Zimmer mit einer Wohnfläche von ca. 68 m<sup>2</sup>. Alle drei Wohnungen sind aktuell vermietet.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 461 m<sup>2</sup>, das Grundstück umfasst 307 m<sup>2</sup>. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Zum Objekt gehören zudem mehrere Stellplätze, die den Mietern zur Verfügung stehen und den Nutzwert der Immobilie zusätzlich erhöhen.

Die derzeitigen jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf insgesamt ca. 30.600 € und verteilen sich auf die einzelnen Einheiten wie folgt:

Arztpraxis EG: 12.000 € p. a.

Wohnung 1. OG: 7.200 € p. a.

Wohnung 2. OG: 6.600 € p. a.

Wohnung DG: 4.800 € p. a.

Das Mehrfamilienhaus bietet somit eine solide, langfristige Vermietungssituation mit Entwicklungspotenzial und stellt eine attraktive Gelegenheit für Investoren dar, die auf eine Mischung aus Wohn- und Gewerbetriebe setzen.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen innerstädtischen Lage mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleister sind in kurzer Entfernung erreichbar. Auch gastronomische Angebote und Einrichtungen des öffentlichen Lebens befinden sich im näheren Umfeld.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr sehr gut. Bus- und Bahnverbindungen sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an umliegende Stadtteile sowie überregionale Ziele.

Durch die Kombination aus zentraler Lage und gewachsener Nachbarschaft bietet der Standort sowohl für Wohn- als auch für Gewerbenutzung attraktive Voraussetzungen. Die Lage ist bei Mietern langfristig gefragt und unterstreicht die Eignung der Immobilie als stabile Kapitalanlage.

## Ausstattung Beschreibung

- Massivbauweise
- Mehrfamilienhaus mit Wohn- und Gewerbenutzung
- Gaszentralheizung
- Dachgeschoss in den 1990er-Jahren ausgebaut
- Individuelle Bodenbeläge je Wohneinheit
- Mehrere PKW-Stellplätze am Objekt
- Klassische, funktionale Grundrissaufteilungen
- Kein Aufzug
- Erhalt zahlreicher ursprünglicher Bauelemente, wie historische Hauseingangstür und Holztreppe, die dem Gebäude seinen besonderen Altbaucharme verleihen
- Gepflegter Gesamtzustand

## Sonstige Angaben

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.