ROTHE
IMMOBILIEN

Kapitalanlage in zentraler Lage mit Blick ins Grüne

42109 Wuppertal
Preis 119.500,00 €



Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN

Daten im Überblick

ImmoNr	6410
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Rostocker Straße
Hausnummer	14
PLZ	42109
Ort	Wuppertal
Wohnfläche	ca. 79 m^2
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Baujahr	1973
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	172,9 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	10.12.2034
Baujahr lt. Energieausweis	1973
wesentlicher Energieträger	Öl
Kaufpreis	119.500,00 €
Außen-Provision	3,57
Hausgeld	464,00 €

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN

Beschreibung

Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss rechts eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 11 Wohneinheiten und gehört zu einer Eigentümergemeinschaft von 8 Mehrfamilienhäusern mit 87 Wohneinheiten. Das Gebäude wurde im Jahr 1973 errichtet.

Dieser 3-Zimmer-Klassiker verfügt über einen gut geschnittenen Grundriss, bei dem die zentrale Diele alle Räume miteinander verbindet. Beim Betreten der Wohnung befindet sich auf der linken Seite das Wohnzimmer. Von hier aus ist die Loggia mit einem zusätzlichen Abstellraum zugänglich. Geradeaus vom Eingangsbereich liegt die Küche. Direkt rechts daneben befindet sich das Kinderzimmer. Weiterhin verfügt die Wohnung über einen Abstellraum sowie ein separates WC. Das Badezimmer ist ebenfalls von der Diele aus erreichbar und mit einem Wannenbad sowie Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das Schlafzimmer bildet den letzten Raum der Wohnung.

Raumaufteilung der Wohnung (Whg. Nr. 63 im 3. OG.):

- Diele
- Wohnzimmer
- Küche
- Badezimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Abstellraum
- Loggia mit Abstellraum

Die gesamte Wohn-/Nutzfläche der Wohnung beträgt ca. 79,00 m^2.

Weiterhin gehört zu der Wohnung ein Kellerraum mit Stromanschluss und eine Garage (Nr. 107).

Die Treppenhausreinigung, der Winterdienst und die Gartenpflege sind extern vergeben.

Der Kaufpreis für die Wohnung und die Garage beträgt 119.500,00 €.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die monatlichen Mieteinnahmen setzen sich aus der Kaltmiete für die Wohnung in Höhe von 450,00 €, für die Garage in Höhe von 30,00 € und den zuzüglichen Betriebskosten in Höhe von 224,33 € zusammen. Demnach beläuft sich die aktuelle Warmmiete auf 704,33 €. Die Jahresnettomiete für die Wohnung und die Garage beträgt 5.760,00 €.

ROTHE
IMMOBILIEN

Durch ein Mieterhöhungsbegehren kann die derzeitige Miete erhöht werden. Laut dem Mietspiegel der Stadt Wuppertal entspricht der aktuelle Mittelwert der zu erzielenden Miete 6,54 €/m^2.

Aus Diskretionsgründen wurde auf Innenaufnahmen verzichtet. Gerne zeigen wir Ihnen das Objekt bei einer gemeinsamen Besichtigung.

Lage

Wuppertal-Elberfeld ist das historische und wirtschaftliche Zentrum der Stadt Wuppertal. Der Stadtteil verbindet urbanes Leben mit einer reichen Geschichte und bietet eine abwechslungsreiche Mischung aus Einkaufsmöglichkeiten, Kultur, Gastronomie und Naherholung.

Die lebendige Innenstadt mit ihren Fußgängerzonen, Cafés und Restaurants lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Prägende Sehenswürdigkeiten wie die Historische Stadthalle, das Von der Heydt-Museum und die weltberühmte Wuppertaler Schwebebahn verleihen Elberfeld einen besonderen Charakter. Gleichzeitig sorgen zahlreiche Parks und Grünflächen, darunter die Hardt-Anlagen mit ihrem Botanischen Garten, für attraktive Erholungsmöglichkeiten.

Elberfeld ist zudem ein bedeutender Bildungs- und Wissenschaftsstandort. Die Bergische Universität Wuppertal sowie zahlreiche Schulen und kulturelle Einrichtungen prägen das Stadtbild und machen den Stadtteil besonders für Studierende, Familien und Berufstätige attraktiv.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung mit Bahnhof, Schwebebahn, Buslinien und der Nähe zu den Autobahnen ist Elberfeld sowohl innerhalb Wuppertals als auch überregional sehr gut erreichbar. Die gelungene Verbindung aus historischer Architektur, moderner Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten macht Wuppertal-Elberfeld zu einem lebenswerten und dynamischen Stadtteil mit hoher Lebensqualität.

Ausstattung Beschreibung

- Glastür zum Wohnbereich
- Weiße Wohnraumtüren mit Zargen in Holzoptik
- Parkettboden in den Wohn- und Schlafzimmern
- Bad 3/4 hoch gefliest mit blauen Wandfliesen und weißen Bodenfliesen
- Fenster mit ISO-Doppelverglasung aus 2005
- Klingel- und Gegensprechanlage
- Loggia mit Abstellraum

ROTHE
IMMOBILIEN

- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Personenaufzug
- Garage mit Schwingtor
- Kellerraum zugehörig

Sonstige Angaben

Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beläuft sich auf 327,34 € zzgl. 118,27 € Anteil Zufuhr zur Erhaltungsrücklage. Das monatliche Hausgeld für die Garage beträgt 12,36 € zzgl. 5,17 € Anteil Zufuhr zur Erhaltungsrücklage. Demnach beträgt das gesamte monatliche Hausgeld inkl. Anteil zur Erhaltungsrücklage für die Wohnung und die Garage 463,14 €.

Der Makler-Vertrag mit der Firma Rothe Immobilien Vertriebs GmbH. Am Weißen Stein 1, 41541 Dormagen, kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Die Firma Rothe Immobilien Vertriebs GmbH erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Widerrufsrecht
Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.
Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.
Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.
Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.
Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der

ROTHE
IMMOBILIEN

Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht. Ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags oder für die Vermittlung eines Vertrags erbracht, so entspricht dies dem Gesamtumfang der Dienstleistung.

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH – Ihr Immobiliendienstleister in Dormagen

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN

Impressionen



6394_Rostocker Str. 14_Hauseingang



6394_Rostocker Str. 14_Treppenhaus

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN



6394_Rostocker Str. 14_Straßenschild



6394_Rostocker Str. 14_Garagenhof

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN



6394_Rostocker Str. 14_Umgebung



6394_Rostocker Str. 14_Umgebung

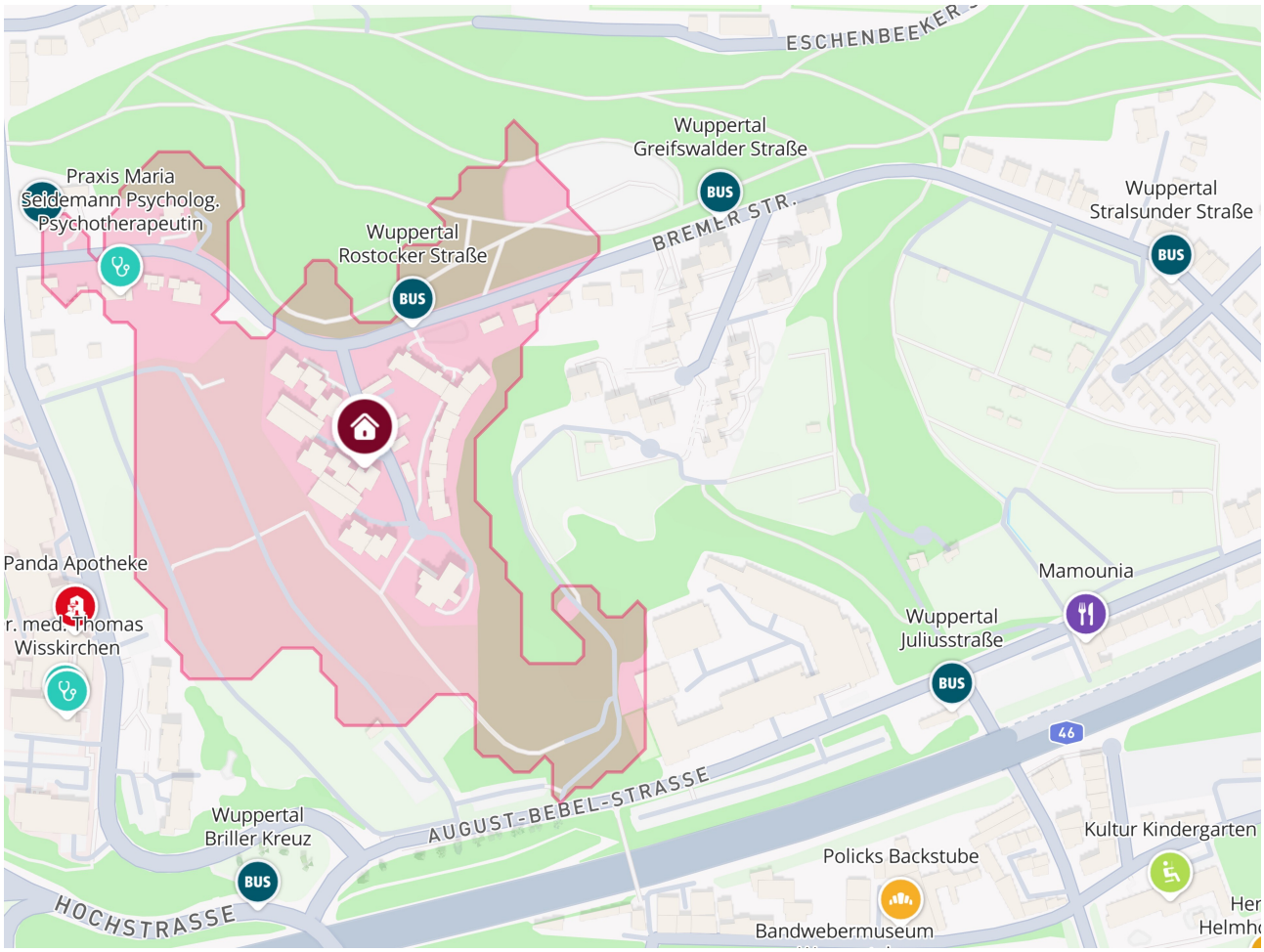


6394_Rostocker Str. 14_Umgebung

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN

Lageplan



6394_Rostocker Str. 14_Lageplan

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN

Ihre Ansprechpartnerin

Firma

+49 (0) 21 33 22 73 02

immobilien@rothe-immobilien.de

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.