

## Top-Rendite: Geschäftshaus in 1A-Lage von Remscheid



### Alleestraße 61-63 in 42853 Remscheid

Räume	16	Baujahr ca.	1955	Gewerbeeinheiten	5
Gewerbefläche ca.	1.279 m <sup>2</sup>	Geschosse	3	Mieteinnahmen p.A. €	90.800,-

**Kaufpreis € 1.290.000,- +3,57% Maklerprovision für Kaufende**

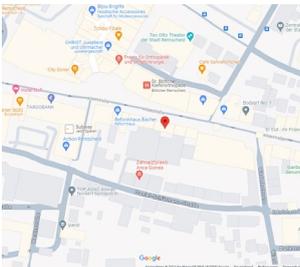
**Finanzierungsbeispiel: € 4.317,- monatliche Rate**

(80% Finanzierung: Kaufpreis +10 % Nebenkosten, 30 % Eigenkapital, 3,52 % Zins, 10 Jahre Laufzeit)

## Lage im Überblick

Das hier angebotene Geschäftshaus befindet sich mitten im Herzen von Remscheid auf der zentralen Einkaufs- und Flaniermeile. Nur wenige Meter vom Alleecenter entfernt finden sich in der Fußgängerzone sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Einzelhandel, Dienstleister, Gastronomie, Ärzte und Apotheken. Neben diversen Parkhäusern sind die einfache Erreichbarkeit und gute Verkehrsanbindung der Immobilie auch über den nahen gelegenen Busbahnhof und die S-Bahn Linie sichergestellt.

## Alleestraße auf Google Maps



## Beschreibung der Immobilie

Zum Verkauf steht ein vermietetes Geschäftshaus mit fünf Einheiten in Premium-Lage von Remscheid. Das in den 1950er Jahren in Massivbauweise auf einem 793 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtete Ensemble ist vollunterkellert und beinhaltet aktuell einen Discounter (Mietvertrag endet am 30.06.2025), ein 24-Stunden E-Kiosk und einen Juwelier im Erdgeschoss. Im 1. Obergeschoss befindet sich eine Zahnarztpraxis, im 2. Obergeschoss ein Lern- und Fortbildungsstudio.

Die Gesamtfläche von ca. 1.279 m<sup>2</sup> teilen sich wie folgt auf:

- Discounter EG: ca. 790 m<sup>2</sup>
- Juwelier EG: ca. 65 m<sup>2</sup>
- E-Kiosk EG: ca. 154 m<sup>2</sup>
- Zahnarztpraxis 1. OG: ca. 137 m<sup>2</sup>
- Lernstudio 2. OG: ca. 133 m<sup>2</sup>

Die gesamte Netto-IST-Miete beträgt € 90.800,- p.a. Bei einem Kaufpreis von € 1.290.000,- ergibt sich eine attraktive Bruttomietrendite von 7,04 %.

Energieverbrauchsausweis, 201 kWh/(m<sup>2</sup>a), Strom: 58 kWh/(m<sup>2</sup>a), Öl, Baujahr: 1958

## Ausstattung

Das Gebäude ist in einem guten Unterhaltungs- und Pflegezustand. In den vergangenen Jahren wurde das Objekt in Teilbereichen renoviert und modernisiert.

Einige Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Lagerflächen im Kellergeschoss
- Lüftungsanlage
- Lastenaufzug (Discounter)
- Modernisierte Sanitär- und Sozialräume in allen Geschossen

Weitere Details dieses attraktiven Immobilien-Angebots stellen wir Ihnen gerne in einer persönlichen Besichtigung vor.

## Galerie



Ansicht



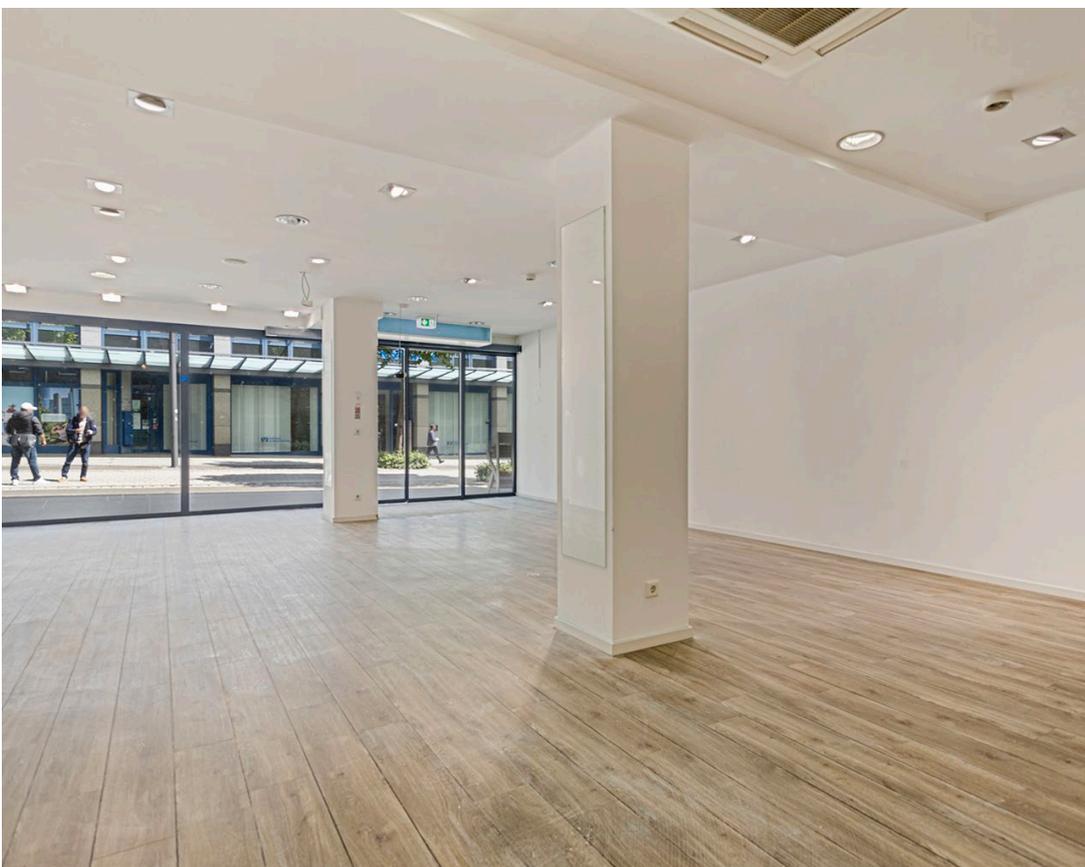
Ansicht



Ansicht



Erdgeschoss Discounter



Erdgeschoss Ladenlokal (E-Kiosk)



Erdgeschoss Ladenlokal (E-Kiosk)



Erdgeschoss Juwelier



Erdgeschoss Juwelier



1. Obergeschoss Praxis Flur/WC





1. Obergeschoss Praxis



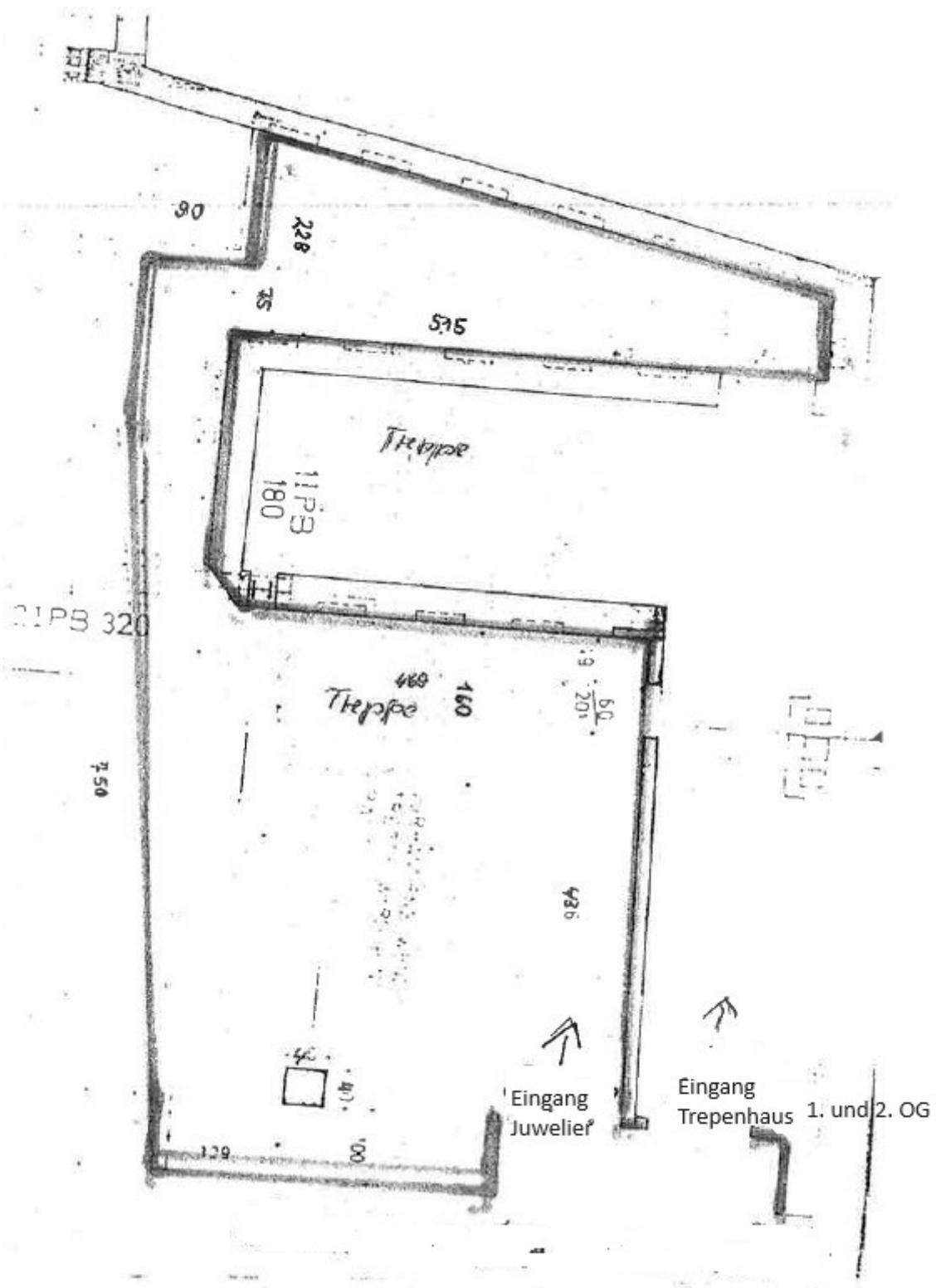
1. Obergeschoss Praxis



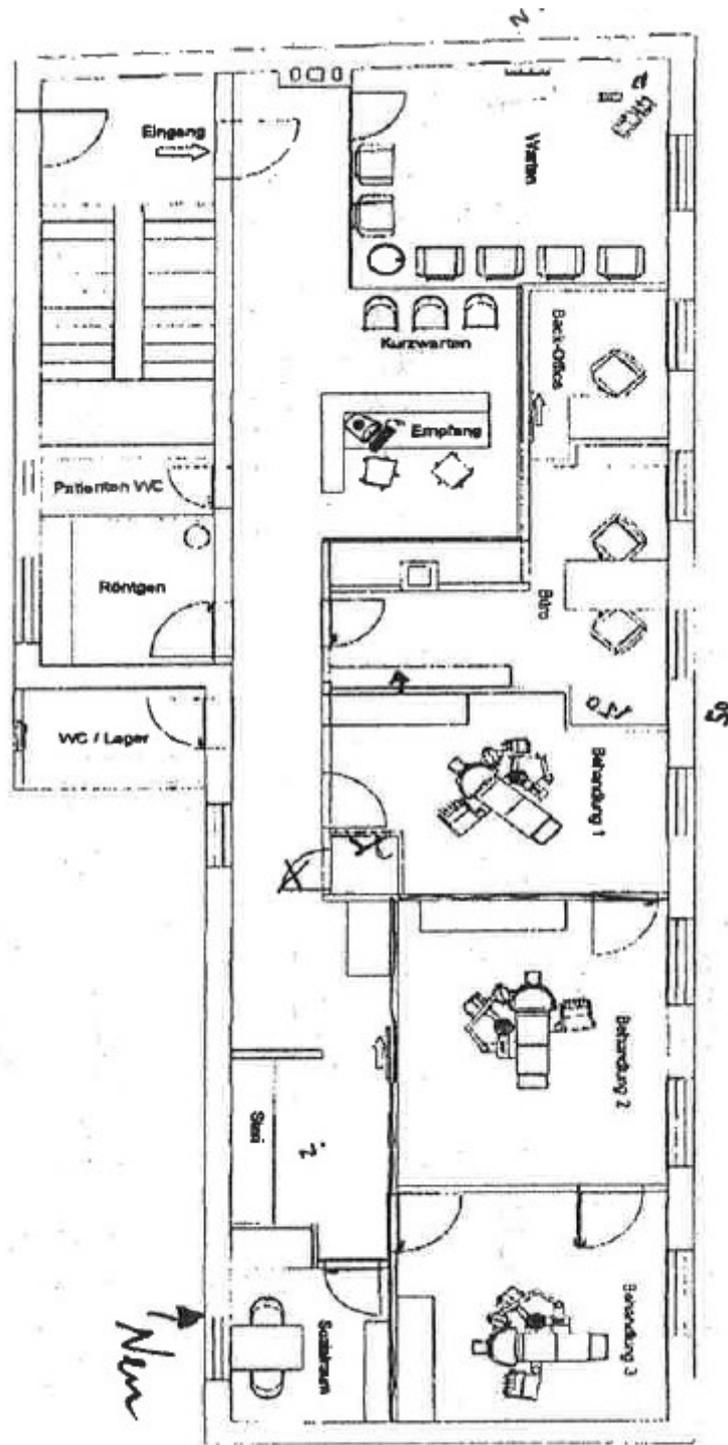
Rückansicht



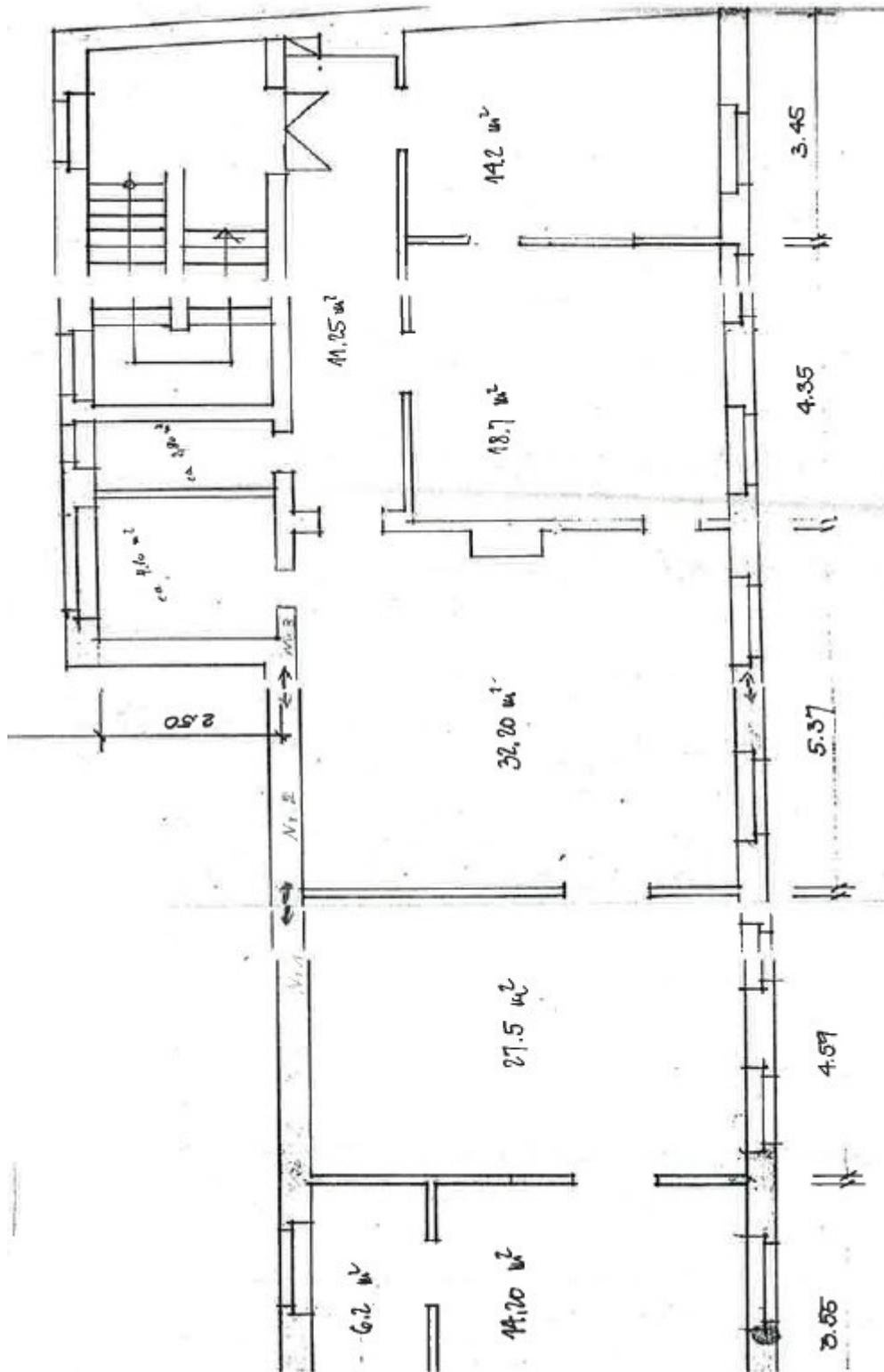




Grundriss EG rechts



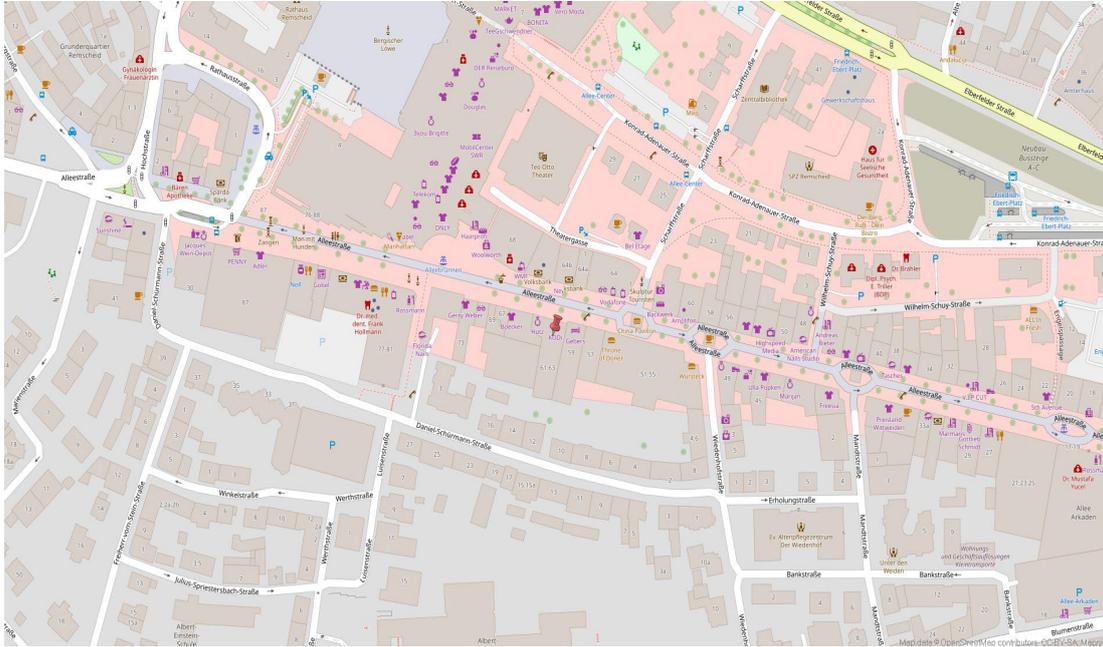
Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



## Stadtplan und Flurkarte



Stadtplan



Flurkarte



Wir freuen uns auf Sie!

Schneider Immobilien | 02102 709400 | [info@schneider-immobilien.com](mailto:info@schneider-immobilien.com)

## Provision und Rechtliches

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages erhalten wir ein Erfolgshonorar. Der Käuferanteil beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. Mehrwertsteuer. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Alle Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Der Makler haftet nicht für Irrtümer oder Schriftfehler. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Verhandlungen und Besichtigungen sind ausschließlich über Schneider Immobilien GmbH zu führen. Druckfehler oder Änderungen sind möglich. Alle gemachten Angaben beruhen auf Auskünften der Eigentümer. Eine Garantie oder Haftung können wir nicht übernehmen. Alle Angaben werden unter Vorbehalt gemacht. Zwischenverkauf vorbehalten. Es ist möglich, dass Sie dieses Objekt auch von anderen WIB24-Maklern angeboten bekommen. Eventuell gezeigte Möblierung gehört nicht zum Angebot.

Schneider Immobilien GmbH | Bahnstraße 1 | 40878 Ratingen |  
Geschäftsführer: Tobias Otten, Stefan Schneider | Amtsgericht Düsseldorf HRB 61152