

Wuppertal

# FULLY LET - Residential and commercial building with 660 m<sup>2</sup> of lettable space in a central location

Property ID: 24063027



PURCHASE PRICE: 980.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 515 m<sup>2</sup> • ROOMS: 24 • LAND AREA: 177 m<sup>2</sup>

**Property ID: 24063027 - 42275 Wuppertal**

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- A first impression**
- Details of amenities**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

Property ID: 24063027 - 42275 Wuppertal

## At a glance

Property ID	24063027	Purchase Price	980.000 EUR
Living Space	ca. 515 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	24	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	8	Construction method	Solid
Bathrooms	8	Commercial space	ca. 124.38 m <sup>2</sup>
Year of construction	1960	Rentable space	ca. 639 m <sup>2</sup>
		Equipment	Balcony

Property ID: 24063027 - 42275 Wuppertal

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	124.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.08.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 24063027 - 42275 Wuppertal

## The property



Property ID: 24063027 - 42275 Wuppertal

## The property



Property ID: 24063027 - 42275 Wuppertal

## The property



Property ID: 24063027 - 42275 Wuppertal

## The property



Property ID: 24063027 - 42275 Wuppertal

## The property



Property ID: 24063027 - 42275 Wuppertal

## The property



Property ID: 24063027 - 42275 Wuppertal

## The property



Property ID: 24063027 - 42275 Wuppertal

## The property



Property ID: 24063027 - 42275 Wuppertal

## The property



Property ID: 24063027 - 42275 Wuppertal

## The property




Property ID: 24063027 - 42275 Wuppertal

## The property



Property ID: 24063027 - 42275 Wuppertal

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Wohnung	1998	1998	1998
4.150€	513.250€	606.650€	10.20%

**Property ID: 24063027 - 42275 Wuppertal**

## **A first impression**

The location couldn't be better! This attractive mixed-use building is situated in a highly desirable and central residential area of Barmen, between Alter Markt and Oberbarmen. Comprising eight apartments and two commercial units, this secure investment also boasts significant potential. It features excellent structural integrity and amenities in a location with few alternatives. The building's exceptionally well-maintained condition and quiet tenant base are particularly noteworthy, a testament to its owner-managed status. A passenger elevator ensures barrier-free access to all apartments. The building has been continuously maintained and extensively modernized, resulting in its current pristine condition. The roof underwent a complete renovation around 2007 and was insulated in 2024. All units are equipped with individual gas-fired central heating and double-glazed windows. The basement is dry, and the stairwell is meticulously maintained. Several apartments have been extensively modernized in recent years during tenant changes and offer a high standard of finish. These include newly renovated, brightly tiled, and modern bathrooms, soundproofed windows facing the street, and laminate and tile flooring. The apartments are approximately 65 m<sup>2</sup> and each has three rooms and a balcony at the front of the building. The two commercial units are approximately 57 m<sup>2</sup> and 67 m<sup>2</sup> and are currently leased long-term. The total leasable area is 639.38 m<sup>2</sup>. Due to the excellent and central location, the apartments are in high demand and are rented quickly. As a result, there are no vacancies. The tenant mix is very homogeneous and pleasant, and there is a good, neighborly atmosphere. The current rent level has been deliberately kept moderate, thus offering further potential for apartments of this quality and in such a central location. The current net rental income from eight rented apartments and two commercial units amounts to €59,496 per year. We would be happy to send you further documents and a current rental statement upon request.

**Property ID: 24063027 - 42275 Wuppertal**

## **Details of amenities**

- Dachdämmung von Innen 2024
- Haustür erneuert 2024
- Rauchmelder erneuert 2024
- Aufzugsteuerung erneuert 2013
- Einbau Sprechanlage (Aufzug) mit Verbindung zur Notrufzentrale
- Stromverteilerkästen wurden ins Kellergeschoss verlegt ca. 2016
- Dachstuhl komplett erneuert 2006/2007
- Dacheindeckung erneuert 2006/2007
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung, straßenseitig mit Schallisolierung
- Gasetagenheizungen
- Personenaufzug

**Die einzelnen Wohnung wurde fortlaufend saniert oder renoviert:**

**Property ID: 24063027 - 42275 Wuppertal**

## **All about the location**

**Diese Liegenschaft liegt zwischen den Stadtteilen Barmen und Oberbarmen in zentraler und verkehrsgünstiger Lage. Ärzte, Apotheken sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in direkter Nähe. Fußläufig zu erreichen sind Bushaltestellen sowie die Schwebbahnhalttestelle Wupperfeld. Die umliegenden Autobahnen A46 und A1 sind mit dem Pkw innerhalb weniger Minuten zu erreichen.**

**Wuppertal ist mit rund ca. 360.000 Einwohnern die größte Stadt und das Industrie-, Wirtschafts-, Bildungs- und Kulturzentrum des Bergischen Landes. Die „Großstadt im Grünen“ liegt südlich des Ruhrgebiets und ist als 17. größte Stadt Deutschlands eines der Oberzentren des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Topografie ist gekennzeichnet durch das Tal der Wupper, die sich rund 20 km durchs Stadtgebiet windet und deren steile Hänge oft bewaldet sind. Die südlichen Stadtteile gehen in die Wiesen und Wälder des Bergischen Landes über. Mit einem Grünflächenanteil von über einem Drittel ist Wuppertal Deutschlands grünste Großstadt. Neben der Schwebbahn ist die Universitätsstadt für etliche kulturelle Einrichtungen und eine reizvolle Umgebung bekannt.**

**Property ID: 24063027 - 42275 Wuppertal**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.8.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 124.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 24063027 - 42275 Wuppertal**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Constantin Pauly**

---

**Friedrich-Ebert-Straße 38, 42103 Wuppertal**

**Tel.: +49 202 - 24 29 72 2**

**E-Mail: [wuppertal@von-poll.com](mailto:wuppertal@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**