

Wuppertal

Investment package with 3,500 m² of usable space – Two multi-family houses, commercial space, garages & parking spaces

Property ID: 25063026



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 4.590.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 2.274 m² • LAND AREA: 3.763 m²

Property ID: 25063026 - 42279 Wuppertal

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

Property ID: 25063026 - 42279 Wuppertal

At a glance

Property ID	25063026
Living Space	ca. 2.274 m ²
Bathrooms	40
Year of construction	1966
Type of parking	14 x Outdoor parking space, 20 x Garage

Purchase Price	4.590.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Commercial space	ca. 1253 m ²
Rentable space	ca. 3527 m ²
Equipment	Balcony

Property ID: 25063026 - 42279 Wuppertal

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	21.02.2028	Final Energy Demand	123.00 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 25063026 - 42279 Wuppertal

The property



Property ID: 25063026 - 42279 Wuppertal

The property



Property ID: 25063026 - 42279 Wuppertal

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25063026 - 42279 Wuppertal

A first impression

Solid investment with stable returns and development potential. For sale is an attractive and well-maintained real estate investment package consisting of two apartment buildings with a total of 40 residential units, eight commercial units, 20 garages, and 14 parking spaces. The property was built in 1966 and is situated on a spacious plot of land with a total area of approximately 3,763 m². The usable floor space is approximately 3,527 m², of which approximately 2,274 m² is residential and approximately 1,253 m² is commercial space. Building 1 comprises a total of 21 residential units and 5 commercial units, which are leased to, among others, a care service, a grocery store, and office and storage space. The residential space is approximately 1,053 m², and the commercial space is approximately 831 m². The current annual net rent for this building is approximately €136,531.68. The flat roof was completely re-covered in 2017. A new oil heating system was recently installed in 2024, featuring a large 32,000-liter tank for a reliable heat supply. The stairwell was painted around 2022. An elevator improves accessibility within the building. Building 2 comprises 19 residential units and 3 commercial units, including a restaurant, office space, and storage. The residential area totals approximately 1,221 m², while the commercial space is around 422 m². The current net annual rent is approximately €109,187.28. This building, too, has undergone extensive maintenance in recent years: The flat roof, including its substructure, was renewed in 2017, and the stairwell was painted around 2018. The existing oil heating system dates from 1996 and has a tank capacity of 17,000 liters. Like Building 1, this building is also equipped with an elevator. Overview of key data: Total living space: approx. 2,274 m² Total commercial space: approx. 1,253 m² Total usable area: approx. 3,527 m² Total net annual rent: approx. €245,718.96 20 garages and 14 parking spaces Very well-maintained overall condition; the majority of the residential units have been completely renovated in recent years. Divided into apartments and condominiums. Conclusion: A high-yield and broadly diversified real estate portfolio with a balanced residential-commercial mix, solid building structure, and well-maintained condition. Ideal for institutional investors or portfolio holders with a strategic focus on sustainable income and value growth. Please contact us for further information or to arrange a personal viewing appointment.

Property ID: 25063026 - 42279 Wuppertal

Details of amenities

Besonderheiten:

Attraktive Kombination aus Wohn- und Gewerbeeinheiten

Gut durchmischte Mieterstruktur mit geringer Fluktuation

Umfangreiche Modernisierungen in den letzten Jahren

Zwei große Heizungsanlagen mit hohem Tankvolumen

Aufzugsanlagen in beiden Häusern

Hohe Ausstattungsqualität bei vergleichsweise geringem Instandhaltungsaufwand

Property ID: 25063026 - 42279 Wuppertal

All about the location

Das Anlageobjekt liegt im Wuppertaler Stadtteil Nächstebreck. Wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe und leicht erreichbar.

Die Anbindung zur Autobahnanschlussstelle Wuppertal-Oberbarmen ist in drei Kilometern zu erreichen.

Wuppertal ist mit rund 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.

Property ID: 25063026 - 42279 Wuppertal

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.2.2028.
Endenergiebedarf beträgt 123.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25063026 - 42279 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com