

Wuppertal

# Investment package with 3,500 m<sup>2</sup> of usable space

- Two multi-family houses, commercial space, garages & parking spaces

*Property ID: 25063026*



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

**PURCHASE PRICE: 4.590.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 2.274 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 3.763 m<sup>2</sup>**

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	Purchase Price	4.590.000 EUR
Living Space	ca. 2.274 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bathrooms	40	Modernisation / Refurbishment	2025
Year of construction	1966	Condition of property	Modernised
Type of parking	14 x Outdoor parking space, 20 x Garage	Construction method	Solid
		Commercial space	ca. 1253 m <sup>2</sup>
		Rentable space	ca. 3527 m <sup>2</sup>
		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/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 25063026 - 42279 Wuppertal

## The property



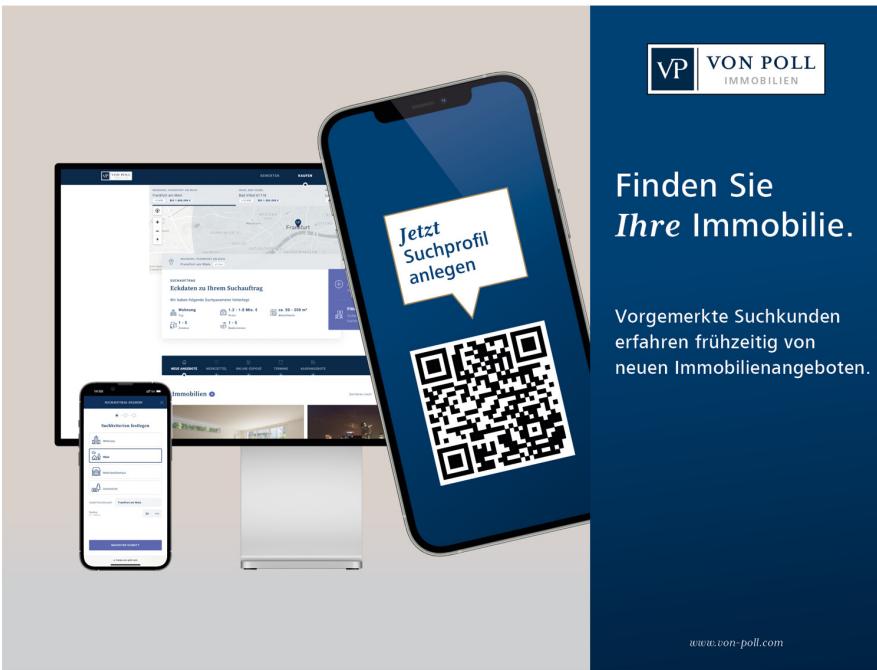
Property ID: 25063026 - 42279 Wuppertal

## The property



Property ID: 25063026 - 42279 Wuppertal

## The property



Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

Von Poll  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://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 m<sup>2</sup>. The usable floor space is approximately 3,527 m<sup>2</sup>, of which approximately 2,274 m<sup>2</sup> is residential and approximately 1,253 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, and the commercial space is approximately 831 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, while the commercial space is around 422 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> Total commercial space: approx. 1,253 m<sup>2</sup> Total usable area: approx. 3,527 m<sup>2</sup> 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 Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.2.2028.

Endenergiebedarf beträgt 123.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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](mailto:wuppertal@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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