

Wuppertal

Paquete de inversión con 3.500 m² de superficie útil: dos viviendas plurifamiliares, local comercial, garajes y plazas de aparcamiento.

Número de propiedad: 25063026



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 4.590.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 2.274 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.763 m²

Número de propiedad: 25063026 - 42279 Wuppertal

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25063026 - 42279 Wuppertal

De un vistazo

Número de propiedad	25063026
Superficie habitable	ca. 2.274 m²
Baños	40
Año de construcción	1966
Tipo de aparcamiento	14 x Plaza de aparcamiento exterior, 20 x Garaje

Precio de compra	4.590.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Superficie comercial	ca. 1253 m²
Superficie alquilable	ca. 3527 m²
Características	Balcón

Número de propiedad: 25063026 - 42279 Wuppertal

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	21.02.2028	Demanda de energía final	123.00 kWh/m²a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	1966

Número de propiedad: 25063026 - 42279 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 25063026 - 42279 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 25063026 - 42279 Wuppertal

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25063026 - 42279 Wuppertal

Una primera impresión

Inversión sólida con rentabilidad estable y potencial de desarrollo. Se vende un atractivo y bien mantenido paquete de inversión inmobiliaria que consta de dos edificios de apartamentos con un total de 40 viviendas, ocho locales comerciales, 20 garajes y 14 plazas de aparcamiento. La propiedad, construida en 1966, se ubica en una amplia parcela con una superficie total aproximada de 3.763 m². La superficie útil es de aproximadamente 3.527 m², de los cuales aproximadamente 2.274 m² son viviendas y aproximadamente 1.253 m² son locales comerciales. El edificio 1 consta de un total de 21 viviendas y 5 locales comerciales, que se alquilan, entre otros, a un servicio de atención, una tienda de alimentación, oficinas y trasteros. La superficie habitable es de aproximadamente 1.053 m² y la comercial de aproximadamente 831 m². La renta neta anual actual de este edificio es de aproximadamente 136.531,68 €. La cubierta plana se renovó por completo en 2017. En 2024 se instaló un nuevo sistema de calefacción de gasóleo, con un gran depósito de 32.000 litros para un suministro de calor fiable. La escalera se pintó alrededor de 2022. Un ascensor mejora la accesibilidad dentro del edificio. El Edificio 2 consta de 19 viviendas y 3 locales comerciales, incluyendo un restaurante, oficinas y un almacén. La superficie habitable total es de aproximadamente 1.221 m², mientras que la superficie comercial es de unos 422 m². La renta anual neta actual es de aproximadamente 109.187,28 €. Este edificio también ha sido objeto de un mantenimiento exhaustivo en los últimos años: la cubierta plana, incluida su subestructura, se renovó en 2017, y la escalera se pintó alrededor de 2018. El sistema de calefacción de gasóleo existente data de 1996 y tiene una capacidad de depósito de 17.000 litros. Al igual que el Edificio 1, este edificio también está equipado con ascensor. Resumen de datos clave: Superficie habitable total: aprox. 2.274 m² Superficie comercial total: aprox. 1.253 m² Superficie útil total: aprox. 3.527 m² Renta anual neta total: aprox. 245.718,96 € 20 garajes y 14 plazas de aparcamiento Estado general muy bien mantenido; la mayoría de las unidades residenciales han sido completamente renovadas en los últimos años. Dividido en apartamentos y condominios. Conclusión: Una cartera inmobiliaria de alto rendimiento y ampliamente diversificada con una mezcla residencial-comercial equilibrada, una estructura de edificio sólida y un estado de mantenimiento adecuado. Ideal para inversores institucionales o titulares de carteras con un enfoque estratégico en ingresos sostenibles y crecimiento del valor. Por favor, póngase en contacto con nosotros para obtener más información o para concertar una cita de visita personal.

Número de propiedad: 25063026 - 42279 Wuppertal

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25063026 - 42279 Wuppertal

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25063026 - 42279 Wuppertal

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25063026 - 42279 Wuppertal

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Constantin Pauly

Friedrich-Ebert-Straße 38, 42103 Wuppertal

Tel.: +49 202 - 24 29 72 2

E-Mail: wuppertal@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com