

Wuppertal – Elberfeld

Solides Mehrfamilienhaus im Briller Viertel

CODE DU BIEN: 24063005



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 990.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 524 m² • PIÈCES: 19 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.418 m²

CODE DU BIEN: 24063005 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24063005 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24063005
Surface habitable	ca. 524 m²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	19
Salles de bains	7
Année de construction	1975
Place de stationnement	9 x Parking souterrain

Prix d'achat	990.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24063005 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	OEL
Certification énergétique valable jusqu'au	04.03.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	184.70 kWh/m²a
Classement énergétique	F

CODE DU BIEN: 24063005 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24063005 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24063005 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24063005 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24063005 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

La propriété



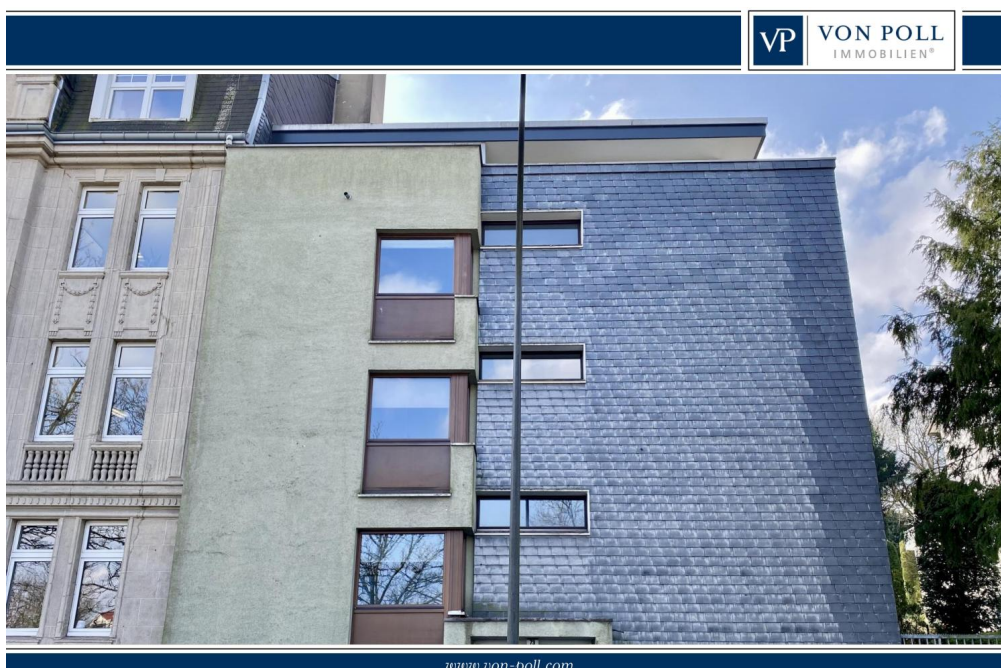
VON POLL IMMOBILIEN

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



CODE DU BIEN: 24063005 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

Une première impression

Das Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss und zwei Untergeschossen wurde 1975 in massiver Bauweise errichtet. Aufgrund fortlaufender Instandhaltung während des langjährigen Familienbesitzes befindet sich das Gebäude heute in einem guten und gepflegten Zustand. Insgesamt bietet das Haus sieben Wohnungen sowie neun Stellplätze in einer eigenen Tiefgarage. Aufgeteilt ist das Gebäude in jeweils drei Wohnungen mit zwei Zimmern und 65 qm Wohnfläche und drei Wohnungen mit jeweils 78 qm Wohnfläche über drei Zimmer. Das oberste Geschoss bietet zusätzlich einen Penthouse- Wohnung mit insgesamt ca. 120 qm Wohnfläche. Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Balkon bzw. eine Terrasse im Erdgeschoss. Zudem steht den Mieterinnen und Mietern ein hinter dem Haus gelegenes großes und weitläufiges Gartengrundstück zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung. Aufgrund eines Schadensereignisses (Rückstaudefekt öffentlicher Regenwasserkanal) und einem Versicherungsfall im Jahr 2021 wurden kostenintensive Bestandteile der Haustechnik in den Jahren 2021 und 2022 grundlegend erneuert und modernisiert. Es wurde ein komplett neuer und moderner Aufzug im Haus installiert sowie eine neue zentrale Ölheizung mit Warmwasseraufbereitung. Ebenso wurde die Elektrik im Untergeschoss und alle Zähleranlagen ausgetauscht und erneuert. Zudem der Kanalverschluss und neue Rückstauklappen. Die Mietergemeinschaft ist als homogen zu bezeichnen und teilweise bestehen die Mietverhältnisse seit vielen Jahren. Die Fluktuation ist sehr gering. Entsprechend überschaubar sind die durchschnittlichen netto Mieteinnahmen. Dieses Haus bietet eine sichere und langfristige Kapitalanlage aufgrund der soliden Bausubstanz und der guten Lage. Eine nachhaltige Vermietbarkeit ist gegeben und dies der Ausdruck des niedrigen Risikozinses. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ist vorhanden. Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne weitere Informationen, Bilder und Dokumente zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 24063005 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

Détails des commodités

Übersicht Modernisierungen seit 2009:

- 2023 – DG kleiner Balkon komplette Sanierung, Abdichtung
- 2023 – Seitenfassade Rückseite Risse abgedichtet und gestrichen
- 2023 – EG li, Rolladen hinten neu
- 2022 – neuer Aufzug
- 2021 – neue Ölheizung
- 2021 – Öltanksanierung
- 2021 – neue (Münz-)Waschmaschine und Trockner
- 2021 – Elektrik (Zähler, usw.) im Kellergeschoss erneuert
- 2021 – Kanalbefahrungen, Neuverrohrung, Kanalverschluss, neue Rückstauklappen an allen Abflüssen in Keller und Garage
- 2021 – neues Garagentor
- 2021 – 2. OG re, Küchenfenster(tür) neu
- 2020 – DG, Umbau Bad
- 2018 – DG, Terrassentür erneuert
- 2018 – Whg 2.OG links komplett renoviert, Boden, Badumbau, Küche geöffnet, Wände, Elektrik
- 2016 – Penthouse-Dachterrasse komplette Sanierung, Abdichtung
- 2016 – DG alle Fenster neu gestrichen
- 2009 - Dachsanierung

Weiteres:

- Mietnebenkosten ca. 14.000 €
- Heizungs- und WW-Kosten ca. 9.000 €
- Grundsteuer B: ca. 3.000,00 €
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vorhanden

CODE DU BIEN: 24063005 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

Tout sur l'emplacement

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. 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 Schwebebahn ist die Universitätsstadt für etliche kulturelle Einrichtungen und eine reizvolle Umgebung bekannt. Das Mehrfamilienhaus befindet sich am Rande des Briller Viertels in Wuppertal Elberfeld, dem größten zusammenhängenden Villengürtel Deutschlands. Von hier aus sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs in 3 bis 5 Minuten und teilweise fußläufig erreichbar. Die Autobahnauffahrt Katernberg erreichen Sie innerhalb von 5 Autominuten. Die Elberfelder Innenstadt ebenfalls. Anbindungen an den ÖPNV sind innerhalb von einer Minute zu Fuß zu erreichen.

CODE DU BIEN: 24063005 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 184.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

CODE DU BIEN: 24063005 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Constantin Pauly

Friedrich-Ebert-Straße 38 Wuppertal

E-Mail: wuppertal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com