

Wuppertal

# ENTIÈREMENT LOUÉ - Immeuble résidentiel et commercial bien entretenu, offrant 660 m<sup>2</sup> de surface locative, idéalement situé.

CODE DU BIEN: 24063027W



PRIX D'ACHAT: 980.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 660 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 24 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 177 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24063027W - 42275 Wuppertal

- 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: 24063027W - 42275 Wuppertal**

## En un coup d'œil

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN          | 24063027W       |
| Surface habitable     | ca. 660 m²      |
| Type de toiture       | à deux versants |
| Pièces                | 24              |
| Chambres à coucher    | 8               |
| Salles de bains       | 8               |
| Année de construction | 1960            |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 980.000 EUR                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Espace commercial            | ca. 124 m²                                                                |
| Espace locatif               | ca. 660 m²                                                                |
| Aménagement                  | Balcon                                                                    |

CODE DU BIEN: 24063027W - 42275 Wuppertal

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à l'étage |
| Chauffage                                        | Gaz                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 05.08.2034          |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                 |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 124.10 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | D                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1960                      |



CODE DU BIEN: 24063027W - 42275 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24063027W - 42275 Wuppertal

## La propriété





CODE DU BIEN: 24063027W - 42275 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24063027W - 42275 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24063027W - 42275 Wuppertal

## La propriété





CODE DU BIEN: 24063027W - 42275 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24063027W - 42275 Wuppertal

## La propriété





CODE DU BIEN: 24063027W - 42275 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24063027W - 42275 Wuppertal

## La propriété





CODE DU BIEN: 24063027W - 42275 Wuppertal

## La propriété





CODE DU BIEN: 24063027W - 42275 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24063027W - 42275 Wuppertal

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 24063027W - 42275 Wuppertal

## Une première impression

Immeuble résidentiel et commercial entièrement loué, offrant 660 m<sup>2</sup> de surface locative, idéalement situé en centre-ville. Un emplacement de choix ! Ce bel immeuble, à la fois résidentiel et commercial, se trouve dans un quartier résidentiel central très prisé de Barmen, entre Alter Markt et Oberbarmen. Composé de huit appartements et de deux locaux commerciaux, cet investissement sûr présente également un fort potentiel. Il bénéficie d'une excellente structure et de prestations de qualité dans un emplacement aux alternatives rares. Son état exceptionnellement bien entretenu et la tranquillité de ses locataires sont particulièrement remarquables, témoignant d'une gestion directe par le propriétaire. Un ascenseur garantit l'accès à tous les appartements aux personnes à mobilité réduite. L'immeuble a fait l'objet d'un entretien constant et d'une modernisation complète, ce qui explique son état impeccable. La toiture a été entièrement renouvelée vers 2007 et isolée en 2024. Tous les logements sont équipés d'un chauffage central individuel au gaz et de fenêtres à double vitrage. Le sous-sol est sec et la cage d'escalier est méticuleusement entretenue. Plusieurs appartements ont été entièrement renouvelés ces dernières années, à chaque changement de locataire, et offrent des finitions haut de gamme. Cela inclut des salles de bains modernes, neuves et carrelées avec des couleurs vives, des fenêtres insonorisées donnant sur la rue, ainsi que des sols en stratifié et en carrelage. Les appartements font environ 67 m<sup>2</sup> et comprennent chacun trois pièces et un balcon en façade. Les deux locaux commerciaux, d'environ 57 m<sup>2</sup> et 67 m<sup>2</sup>, sont loués depuis de nombreuses années. La surface locative totale est de 660 m<sup>2</sup>. Grâce à leur emplacement central et privilégié, les appartements sont très recherchés et se louent rapidement. Par conséquent, il n'y a aucun logement vacant. La mixité des locataires est excellente et l'ambiance de voisinage est conviviale. Les loyers actuels ont été volontairement maintenus à un niveau modéré, préservant ainsi le potentiel de ce type d'appartements dans un emplacement aussi central. Le revenu locatif actuel, provenant de huit appartements et deux locaux commerciaux loués, s'élève à 59 496 € nets par an. Nous serons heureux de vous faire parvenir d'autres documents et un relevé de loyers à jour sur simple demande.



CODE DU BIEN: 24063027W - 42275 Wuppertal

## Détails des commodités

- 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:

CODE DU BIEN: 24063027W - 42275 Wuppertal

## Tout sur l'emplacement

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 Schwebebahnhaltestelle 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 Schwebebahn ist die Universitätsstadt für etliche kulturelle Einrichtungen und eine reizvolle Umgebung bekannt.

CODE DU BIEN: 24063027W - 42275 Wuppertal

## Plus d'informations

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 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.



CODE DU BIEN: 24063027W - 42275 Wuppertal

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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