

Wuppertal

Investissement immobilier d'une surface utile de 3 500 m² comprenant deux immeubles d'habitation, des locaux commerciaux, des garages et des places de parking.

CODE DU BIEN: 25063026



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 4.590.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 2.274 m² • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.763 m²

CODE DU BIEN: 25063026 - 42279 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: 25063026 - 42279 Wuppertal

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25063026
Surface habitable	ca. 2.274 m ²
Salles de bains	40
Année de construction	1966
Place de stationnement	14 x surface libre, 20 x Garage

Prix d'achat	4.590.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Espace commercial	ca. 1253 m ²
Espace locatif	ca. 3527 m ²
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25063026 - 42279 Wuppertal

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	21.02.2028
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	123.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1966

CODE DU BIEN: 25063026 - 42279 Wuppertal

La propriété



CODE DU BIEN: 25063026 - 42279 Wuppertal

La propriété



CODE DU BIEN: 25063026 - 42279 Wuppertal

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25063026 - 42279 Wuppertal

Une première impression

Investissement solide offrant des rendements stables et un fort potentiel de développement. À vendre : un ensemble immobilier attractif et bien entretenu, composé de deux immeubles d'appartements totalisant 40 logements, huit locaux commerciaux, 20 garages et 14 places de parking. Construit en 1966, le bien est situé sur un vaste terrain d'environ 3 763 m². La surface utile est d'environ 3 527 m², dont environ 2 274 m² de logements et environ 1 253 m² de locaux commerciaux. Le bâtiment 1 comprend 21 logements et 5 locaux commerciaux, actuellement loués notamment à une entreprise de services à la personne, une épicerie, ainsi que des bureaux et des entrepôts. La surface habitable est d'environ 1 053 m² et la surface commerciale d'environ 831 m². Le loyer net annuel actuel de ce bâtiment s'élève à environ 136 531,68 €. La toiture plate a été entièrement refaite en 2017. Un nouveau système de chauffage au fioul a été installé en 2024, avec une grande cuve de 32 000 litres pour un chauffage fiable. La cage d'escalier a été repeinte vers 2022. Un ascenseur facilite l'accès à l'intérieur du bâtiment. Le bâtiment 2 comprend 19 logements et 3 locaux commerciaux, dont un restaurant, des bureaux et un espace de stockage. La surface habitable totale est d'environ 1 221 m², tandis que la surface commerciale est d'environ 422 m². Le loyer annuel net actuel est d'environ 109 187,28 €. Ce bâtiment a également fait l'objet d'importants travaux de rénovation ces dernières années : la toiture plate, y compris sa charpente, a été refaite en 2017 et la cage d'escalier a été repeinte vers 2018. Le système de chauffage au fioul existant date de 1996 et a une capacité de cuve de 17 000 litres. Comme le bâtiment 1, ce bâtiment est également équipé d'un ascenseur. Aperçu des données clés : Surface habitable totale : env. Surface commerciale totale : environ 2 274 m² ; surface utile totale : environ 1 253 m² ; loyer annuel net total : environ 245 718,96 € ; 20 garages et 14 places de parking ; excellent état général ; la plupart des logements ont été entièrement rénovés ces dernières années. L'immeuble est composé d'appartements et de condominiums. Conclusion : un portefeuille immobilier à haut rendement et largement diversifié, avec un équilibre entre résidentiel et commercial, une structure solide et un excellent état général. Idéal pour les investisseurs institutionnels ou les gestionnaires de portefeuille privilégiant une croissance durable des revenus et de la valeur. Veuillez nous contacter pour plus d'informations ou pour organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25063026 - 42279 Wuppertal

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25063026 - 42279 Wuppertal

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25063026 - 42279 Wuppertal

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25063026 - 42279 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

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

www.von-poll.com