

Wuppertal

# Investpaket mit 3.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche – Zwei MFH, Gewerbe, Garagen & Stellplätze

????????? ??????????: 25063026



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

???? ??????: 4.590.000 EUR • ??????????: ca. 2.274 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 3.763 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25063026 - 42279 Wuppertal

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25063026 - 42279 Wuppertal

?? ??? ??????

|                     |                          |                    |                         |
|---------------------|--------------------------|--------------------|-------------------------|
| ??????? ?????????   | 25063026                 | ????? ???????      | 4.590.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 2.274 m <sup>2</sup> | ???????????        | Käuferprovision         |
| ??????????          | 40                       |                    | beträgt 3,57 % (inkl.   |
| ????? ????????????  | 1966                     |                    | MwSt.) des              |
| ?????? ???????????? | 14 x ????????????        |                    | beurkundeten            |
|                     | ?????? ????????????,     | ????? ???????????? | Kaufpreises             |
|                     | 20 x ???????             | ????? ???????????? | 2025                    |
|                     |                          | ?????????          | ???????                 |
|                     |                          | ???????????        |                         |
|                     |                          | ?????????? ?????   | ca. 1253 m <sup>2</sup> |
|                     |                          | ???????????????    | ca. 3527 m <sup>2</sup> |
|                     |                          | ??????             |                         |
|                     |                          | ???????            | ??????????              |

??????? ???????: 25063026 - 42279 Wuppertal

????????????? ??????????

|                  |            |                  |                |
|------------------|------------|------------------|----------------|
| ???? ??????????? | ????       | ???????????????? | BEDARF         |
| ????????????     | 21.02.2028 | ??????????       |                |
| ???????????????? |            | ?????? ?????     | 123.00 kWh/m²a |
| ?????? ??        |            | ??????????       |                |
| ???? ??????????? | ????       | ??????????       | D              |
|                  |            | ????????????     |                |
|                  |            | ??????????       |                |
|                  |            | ???? ??????????? | 1966           |
|                  |            | ???????? ?? ??   |                |
|                  |            | ??????????       |                |
|                  |            | ????????????     |                |



??????? ???????: 25063026 - 42279 Wuppertal

?? ????????





??????? ???????: 25063026 - 42279 Wuppertal

?? ????????



??????? ???????: 25063026 - 42279 Wuppertal

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ?????????: 25063026 - 42279 Wuppertal

## ??? ?????? ???????????

Solide Kapitalanlage mit stabilen Erträgen und Entwicklungspotenzial

Zum Verkauf steht ein attraktives und gepflegtes Immobilien-Investpaket, bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 40 Wohneinheiten, acht Gewerbeeinheiten, 20 Garagen sowie 14 Stellplätzen. Die Liegenschaft wurde im Jahr 1966 erbaut und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 3.763 m<sup>2</sup>. Die Nutzfläche beträgt rund 3.527 m<sup>2</sup>, davon entfallen ca. 2.274 m<sup>2</sup> auf Wohnfläche und ca. 1.253 m<sup>2</sup> auf Gewerbeflächen.

Haus 1 umfasst insgesamt 21 Wohneinheiten und 5 Gewerbeeinheiten, die unter anderem an einen Pflegedienst, ein Lebensmittelgeschäft sowie Büro- und Lagerflächen vermietet sind. Die Wohnfläche beträgt ca. 1.053 m<sup>2</sup>, die gewerblich genutzte Fläche rund 831 m<sup>2</sup>. Die jährliche Netto-Kaltmiete für dieses Gebäude liegt aktuell bei ca. €?136.531,68.

Im Jahr 2017 wurde das Flachdach vollständig neu eingedeckt. Erst kürzlich, im Jahr 2024, wurde eine neue Ölheizungsanlage installiert – mit einem großen Tankvolumen von 32.000 Litern, was für hohe Versorgungssicherheit sorgt. Der Treppenhausanstrich erfolgte etwa im Jahr 2022. Zudem ist eine Aufzugsanlage vorhanden, was die Barrierefreiheit innerhalb des Hauses verbessert.

Haus 2 besteht aus 19 Wohneinheiten sowie 3 Gewerbeeinheiten, darunter ein Restaurant sowie Büro- und Lagerflächen. Die Wohnfläche beläuft sich auf ca. 1.221 m<sup>2</sup>, die Gewerbefläche auf rund 422 m<sup>2</sup>. Die aktuelle Nettajahreskaltmiete beträgt ca. €?109.187,28. Auch dieses Gebäude wurde in den letzten Jahren umfassend instand gehalten: Das Flachdach wurde 2017 mitsamt Unterkonstruktion erneuert, der Treppenhausanstrich erfolgte etwa im Jahr 2018. Die vorhandene Ölheizung stammt aus dem Jahr 1996 und verfügt über ein Tankvolumen von 17.000 Litern. Ebenso wie Haus 1 ist auch dieses Gebäude mit einer Aufzugsanlage ausgestattet.

Gesamtdaten im Überblick:

Wohnfläche gesamt: ca. 2.274 m<sup>2</sup>

Gewerbefläche gesamt: ca. 1.253 m<sup>2</sup>

Nutzfläche gesamt: ca. 3.527 m<sup>2</sup>

Gesamte Nettajahreskaltmiete: ca. €?245.718,96

20 Garagen und 14 Stellplätze



Sehr gepflegter Gesamtzustand, der überwiegende Teil der Wohneinheiten wurde in den letzten Jahren komplett saniert

Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum

Fazit:

Ein renditestarkes und breit diversifiziertes Immobilienpaket mit ausgewogenem Wohn-Gewerbe-Mix, solider Gebäudesubstanz und gepflegtem Zustand. Ideal für institutionelle Investoren oder Bestandshalter mit strategischem Fokus auf nachhaltige Einnahmen und Wertentwicklung.

Kontaktieren Sie uns gerne für weiterführende Unterlagen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.

??????? ???????: 25063026 - 42279 Wuppertal

??????????????? ??? ????????

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

??????? ???????: 25063026 - 42279 Wuppertal

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25063026 - 42279 Wuppertal

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.



??????? ???????: 25063026 - 42279 Wuppertal

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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