

Wuppertal

# TELJESEN KIADÓ - Jól karbantartott lakó- és kereskedelmi épület 660 m<sup>2</sup> bérbeadható területtel központi helyen

VP azonosító: 24063027W



VÉTELÁR: 980.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 660 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 24 • FÖLDTERÜLET: 177 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24063027W - 42275 Wuppertal

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24063027W - 42275 Wuppertal

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | 24063027W              |
| Hasznos lakótér | ca. 660 m <sup>2</sup> |
| Teto formája    | Nyeregteto             |
| Szobák          | 24                     |
| Hálósobák       | 8                      |
| Fürdoszobák     | 8                      |
| Építés éve      | 1960                   |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 980.000 EUR                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2024                                                                                  |
| Az ingatlan állapota        | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Kereskedelmi<br>terület     | ca. 124 m <sup>2</sup>                                                                |
| Bérelhető terület           | ca. 660 m <sup>2</sup>                                                                |
| Felszereltség               | Erkély                                                                                |

VP azonosító: 24063027W - 42275 Wuppertal

## Áttekintés: Energia adatok

|                                              |                            |                                                         |                         |
|----------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| Futési rendszer                              | Egyszintes futési rendszer | Energiatanúsítvány                                      | Energetikai tanúsítvány |
| Energiaforrás                                | Gáz                        | Teljes energiaigény                                     | 124.10 kWh/m²a          |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 05.08.2034                 | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | D                       |
| Energiaforrás                                | Gáz                        | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1960                    |

VP azonosító: 24063027W - 42275 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063027W - 42275 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063027W - 42275 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063027W - 42275 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063027W - 42275 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063027W - 42275 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063027W - 42275 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063027W - 42275 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063027W - 42275 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063027W - 42275 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063027W - 42275 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063027W - 42275 Wuppertal

## Az ingatlan



**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)

VP azonosító: 24063027W - 42275 Wuppertal

## Az első benyomás

Teljesen kiadó lakó- és kereskedelmi épület 660 m<sup>2</sup> bérbeadható területtel, központi helyen. A helyszín nem is lehetne jobb! Ez a vonzó lakó- és kereskedelmi épület Barmen egy keresett és kívánatos központi lakóövezetében található, az Alter Markt és az Oberbarmen között. Nyolc lakásból és két kereskedelmi egységből álló, biztonságos befektetés jelentős potenciált kínál. Kiváló szerkezeti szilárdsággal és szolgáltatásokkal büszkélkedhet egy olyan helyen, ahol kevés alternatíva van. Az épület kivételesen jó állapota és csendes bérlo bázisa különösen figyelemre méltó, ami tükrözi a tulajdonos közvetlen ingatlankezelését. Egy személylift biztosítja az akadálymentes hozzáférést minden lakáshoz. Az épületet folyamatosan karbantartották és nagymértékben korszerűsítették, aminek eredményeként nyerte el jelenlegi makulátlan állapotát. A tetőt 2007 körül teljesen felújították, és 2024-ben szigetelték. Minden lakás egyedi gáztüzelésű központi fűtéssel és dupla üvegezésű ablakokkal rendelkezik. Az alagsor száraz, a lépcsőház pedig gondosan karbantartott. Több lakást is alaposan korszerűsítettek az elmúlt években, minden alkalommal, amikor bérlo vált, és magas színvonalú kivitelezéssel rendelkeznek. Ez magában foglalja az új, élénk színűre csempézett, modern fürdőszobákat, az utcára néző, hangszigetelt ablakokat, valamint a laminált és járólapos padlót. A lakások körülbelül 67 m<sup>2</sup>-esek, mindegyik három szobával és egy erkéllyel rendelkezik az épület elején. A két üzlethelyiség körülbelül 57 m<sup>2</sup>-es és 67 m<sup>2</sup>-es, és évek óta bérbe vannak adva. A teljes bérbeadható terület 660 m<sup>2</sup>. A kiváló és központi elhelyezkedésnek köszönhetően a lakások iránt nagy a kereslet, és gyorsan kiadják őket. Ennek eredményeként nincsenek üresen álló lakások. A bérlo összetétel nagyon homogén és kellemes, jó, szomszédi légkör uralkodik. A jelenlegi bérleti díjakat szándékosan mérsékelten tartották, így további lehetőségeket kínálva az ilyen minőségű és ilyen központi helyen található lakások számára. A jelenlegi bérleti díjbevétel, nyolc bérelt lakásból és két üzlethelyiségből, évi nettó 59 496 eurót tesz ki. Kérésre szívesen küldünk további dokumentumokat és aktuális bérleti díj kimutatást.

VP azonosító: 24063027W - 42275 Wuppertal

## Részletes felszereltség

- 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:

VP azonosító: 24063027W - 42275 Wuppertal

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 24063027W - 42275 Wuppertal

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24063027W - 42275 Wuppertal

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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