

Wuppertal

Befektetési csomag 3500 m² hasznos alapterülettel – Két többlakásos ház, üzlethelyiség, garázsok és parkolóhelyek

VP azonosító: 25063026



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 4.590.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 2.274 m² • FÖLDTERÜLET: 3.763 m²

VP azonosító: 25063026 - 42279 Wuppertal

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

VP azonosító: 25063026 - 42279 Wuppertal

Áttekintés

VP azonosító	25063026
Hasznos lakótér	ca. 2.274 m ²
Fürdoszobák	40
Építés éve	1966
Parkolási lehetőségek	14 x Felszíni parkolóhely, 20 x Garázs

Vételár	4.590.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Kereskedelmi terület	ca. 1253 m ²
Bérelhető terület	ca. 3527 m ²
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25063026 - 42279 Wuppertal

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.02.2028
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	123.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1966

VP azonosító: 25063026 - 42279 Wuppertal

Az ingatlan



VP azonosító: 25063026 - 42279 Wuppertal

Az ingatlan



VP azonosító: 25063026 - 42279 Wuppertal

Az ingatlan



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25063026 - 42279 Wuppertal

Az első benyomás

Stabil befektetés stabil hozammal és fejlesztési potenciállal. Eladó egy vonzó és jól karbantartott ingatlanbefektetési csomag, amely két lakóépületből áll, összesen 40 lakóegységgel, nyolc üzlethelyiséggel, 20 garázzsal és 14 parkolóhellyel. Az ingatlan 1966-ban épült, és egy tágas, körülbelül 3763 m² összterületű telken fekszik. A hasznos alapterület körülbelül 3527 m², amelyből körülbelül 2274 m² lakó- és körülbelül 1253 m² üzlethelyiség. Az 1. épület összesen 21 lakóegységet és 5 üzlethelyiséget foglal magában, amelyeket többek között gondozószolgálatnak, élelmiszerboltnak, valamint iroda- és raktárhelyiségeknek adnak bérbe. A lakóterület körülbelül 1053 m², az üzlethelyiség pedig körülbelül 831 m². Az épület jelenlegi éves nettó bérleti díja körülbelül 136 531,68 euró. A lapotetot 2017-ben teljesen felújították. Egy új olajfűtési rendszert telepítettek nemrég, 2024-ben, egy nagyméretű, 32 000 literes tartállyal a megbízható hőellátás érdekében. A lépcsóházat 2022 körül festették át. Az épületen belüli akadálymentesítést egy lift javítja. A 2. épület 19 lakóegységet és 3 üzlethelyiséget foglal magában, köztük egy éttermet, irodaterületet és raktárt. A lakóterület összesen körülbelül 1221 m², míg az üzlethelyiség körülbelül 422 m². A jelenlegi nettó éves bérleti díj körülbelül 109 187,28 euró. Ez az épület is jelentős karbantartáson esett át az elmúlt években: A lapotetot, beleértve az alépítményt is, 2017-ben újították fel, a lépcsóházat pedig 2018 körül festették át. A meglévő olajfűtési rendszer 1996-ból származik, és 17 000 literes tartálykapacitással rendelkezik. Az 1. épülethez hasonlóan ez az épület is lifttel van felszerelve. A főbb adatok áttekintése: Teljes lakóterület: kb. 2274 m² Teljes üzlethelyiség: kb. 1253 m² Teljes hasznos terület: kb. 3527 m² Teljes nettó éves bérleti díj: kb. 245 718,96 € 20 garázs és 14 parkolóhely Nagyon jó állapotú; a lakóegységek többségét az elmúlt években teljesen felújították. Lakásokra és társasházakra oszlik. Összegzés: Magas hozamú és széles körben diverzifikált ingatlanportfólió kiegyensúlyozott lakó- és kereskedelmi ingatlan-összetétellel, szilárd épületszerkezettel és jól karbantartott állapottal. Ideális intézményi befektetők vagy portfólió-tulajdonosok számára, akik stratégiai módon a fenntartható jövedelemre és az értéknövekedésre összpontosítanak. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot további információkért vagy személyes megtekintés egyeztetése érdekében.

VP azonosító: 25063026 - 42279 Wuppertal

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25063026 - 42279 Wuppertal

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25063026 - 42279 Wuppertal

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25063026 - 42279 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com