

Wuppertal

Pacchetto di investimento con 3.500 m² di superficie utile – Due case plurifamiliari, spazi commerciali, garage e posti auto

Codice oggetto: 25063026



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 4.590.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 2.274 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.763 m²

Codice oggetto: 25063026 - 42279 Wuppertal

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25063026 - 42279 Wuppertal

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25063026
Superficie netta	ca. 2.274 m ²
Bagni	40
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	14 x superficie libera, 20 x Garage

Prezzo d'acquisto	4.590.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie commerciale	ca. 1253 m ²
Superficie affittabile	ca. 3527 m ²
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25063026 - 42279 Wuppertal

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	21.02.2028
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	123.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

Codice oggetto: 25063026 - 42279 Wuppertal

La proprietà



Codice oggetto: 25063026 - 42279 Wuppertal

La proprietà



Codice oggetto: 25063026 - 42279 Wuppertal

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25063026 - 42279 Wuppertal

Una prima impressione

Investimento solido con rendimenti stabili e potenziale di sviluppo. In vendita un interessante e ben tenuto pacchetto di investimento immobiliare composto da due edifici residenziali per un totale di 40 unità abitative, otto unità commerciali, 20 garage e 14 posti auto. L'immobile è stato costruito nel 1966 ed è situato su un ampio terreno con una superficie totale di circa 3.763 m². La superficie utile è di circa 3.527 m², di cui circa 2.274 m² residenziali e circa 1.253 m² commerciali. L'edificio 1 comprende un totale di 21 unità abitative e 5 unità commerciali, affittate, tra gli altri, a un servizio di assistenza, un negozio di alimentari, uffici e magazzini. La superficie residenziale è di circa 1.053 m² e quella commerciale di circa 831 m². Il canone di locazione netto annuo attuale per questo edificio è di circa 136.531,68 €. Il tetto piano è stato completamente rinnovato nel 2017. Un nuovo impianto di riscaldamento a gasolio è stato installato di recente nel 2024, con un grande serbatoio da 32.000 litri per un'alimentazione termica affidabile. Il vano scale è stato tinteggiato intorno al 2022. Un ascensore migliora l'accessibilità all'interno dell'edificio. L'edificio 2 comprende 19 unità residenziali e 3 unità commerciali, tra cui un ristorante, uffici e un magazzino. La superficie residenziale è di circa 1.221 m², mentre la superficie commerciale è di circa 422 m². L'attuale canone di locazione netto annuo è di circa 109.187,28 €. Anche questo edificio è stato sottoposto a un'ampia manutenzione negli ultimi anni: il tetto piano, inclusa la sua sottostruttura, è stato rinnovato nel 2017 e il vano scale è stato tinteggiato intorno al 2018. L'impianto di riscaldamento a gasolio esistente risale al 1996 e ha un serbatoio da 17.000 litri. Come l'edificio 1, anche questo edificio è dotato di ascensore. Panoramica dei dati principali: Superficie abitabile totale: circa 1.221 m². Italiano: 2.274 m² Superficie commerciale totale: circa 1.253 m² Superficie utile totale: circa 3.527 m² Canone annuo netto totale: circa € 245.718,96 20 garage e 14 posti auto Condizioni generali molto buone; la maggior parte delle unità residenziali è stata completamente ristrutturata negli ultimi anni. Suddivisa in appartamenti e condomini. Conclusione: un portafoglio immobiliare ad alto rendimento e ampiamente diversificato con un mix residenziale-commerciale equilibrato, una solida struttura edilizia e condizioni ben tenute. Ideale per investitori istituzionali o titolari di portafoglio con un focus strategico sulla crescita sostenibile del reddito e del valore. Contattateci per ulteriori informazioni o per fissare un appuntamento per una visita personale.

Codice oggetto: 25063026 - 42279 Wuppertal

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25063026 - 42279 Wuppertal

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25063026 - 42279 Wuppertal

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25063026 - 42279 Wuppertal

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Constantin Pauly

Friedrich-Ebert-Straße 38, 42103 Wuppertal

Tel.: +49 202 - 24 29 72 2

E-Mail: wuppertal@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com