Wuppertal

VOLLVERMIETET - Wohn- und Geschäftshaus mit 660 m² vermietbarer Fläche in zentraler Lage

Objektnummer: 24063027



KAUFPREIS: 980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 515 m² • ZIMMER: 24 • GRUNDSTÜCK: 177 m²

Objektnummer: 24063027 - 42275 Wuppertal

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24063027 - 42275 Wuppertal

Auf einen Blick

Objektnummer	24063027
Wohnfläche	ca. 515 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	24
Schlafzimmer	8
Badezimmer	8
Baujahr	1960

Kaufpreis	980.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 124.38 m²
Vermietbare Fläche	ca. 639 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24063027 - 42275 Wuppertal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.08.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	124.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 24063027 - 42275 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 24063027 - 42275 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 24063027 - 42275 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 24063027 - 42275 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 24063027 - 42275 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 24063027 - 42275 Wuppertal

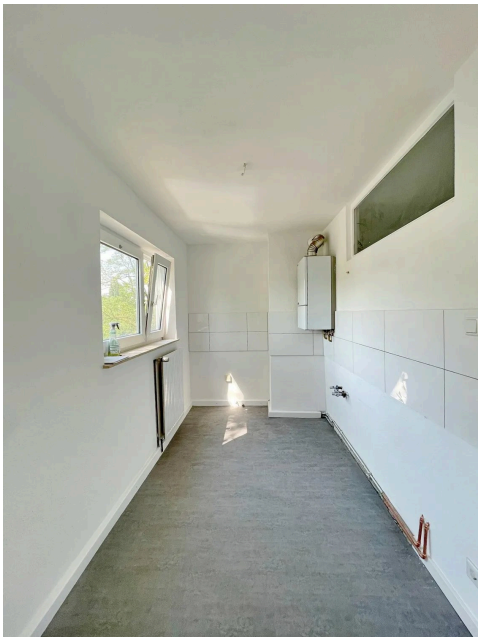
Die Immobilie





Objektnummer: 24063027 - 42275 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 24063027 - 42275 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 24063027 - 42275 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 24063027 - 42275 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 24063027 - 42275 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 24063027 - 42275 Wuppertal

Die Immobilie



Objektnummer: 24063027 - 42275 Wuppertal

Ein erster Eindruck

Besser kann die Lage nicht sein!
Diese attraktive Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in sehr beliebter und guter zentraler Wohnlage von Barmen, zwischen Alter Markt und Oberbarmen.

Bestehend aus acht Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten, verfügt dieses sichere Investment zudem über ein großes Potenzial.
Mit bester Bausubstanz und Ausstattungen in einer Lage, in welcher es wenig alternative Angebote gibt. Hervorzuheben ist der hervorragend gepflegte Zustand und die ruhige Mieterschaft, was auf die Eigentümer-selbst geführten Immobilie zurückzuführen ist. Ein Personenaufzug garantiert einen barrierearmen Zugang zu allen Wohnungen.

Das Haus wurden fortlaufend instand gehalten und zudem sogar weitestgehend modernisiert, sodass es sich heute in einem Top-Zustand präsentiert!

Das Dach wurde ca. um 2007 herum grundlegend erneuert und in 2024 mit einer Wärmedämmung versehen. Alle Einheiten sind mit einer Gasetagenheizung und Iso-Fenster ausgestattet. Der Keller ist trocken und das Treppenhaus ist sehr gepflegt. Mehrere Wohneinheiten sind innerhalb der letzten Jahre jeweils bei Mieterwechsel aufwendig modernisiert worden und verfügen über einen guten Standard in der Ausstattung. Dazu gehören neue hell geflieste und moderne Bäder, schallisolierte Fenster zur Straßenseite, Laminat und Fliesenböden.

Die Wohnungen sind ca. 65 m² groß und verfügen jeweils über drei Zimmer und einen Balkon zur Vorderseite des Gebäudes. Die beiden Gewerbeeinheiten sind ca. 57 m² und 67 m² groß und sind langjährig vermietet.

Die gesamte zu vermietende Fläche beträgt 639,38 m².

Aufgrund der hervorragenden und zentralen Lage sind die Wohnungen sehr gefragt und auch entsprechend schnell vermietet. Somit weist das Angebot, keinen Leerstand auf. Die Mieterstruktur ist sehr homogen sowie angenehm und es herrscht ein gutes, nachbarschaftliches Klima.

Das bisherige Mietniveau ist bewusst moderat gehalten worden und bietet somit, für Wohnungen in dieser Ausstattungsqualität und der innenstadtnahen Wohnlage, ein weiteres Potenzial. Die derzeitigen Mieteinnahmen, aus acht vermieteten Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten, belaufen sich auf € 59.496,- netto-kalt p.a.

Gerne senden wir Ihnen weitere Unterlagen sowie eine aktuelle Mietaufstellung auf Anfrage zu.

Objektnummer: 24063027 - 42275 Wuppertal

Ausstattung und Details

- 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:

Objektnummer: 24063027 - 42275 Wuppertal

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24063027 - 42275 Wuppertal

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24063027 - 42275 Wuppertal

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Constantin Pauly

Friedrich-Ebert-Straße 38, 42103 Wuppertal
Tel.: +49 202 - 24 29 72 2
E-Mail: wuppertal@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com