

Wuppertal

# Sicheres Investment- solides Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage

????????? ??????????: 24063027



???? ??????: 1.100.000 EUR • ??????????: ca. 536 m<sup>2</sup> • ?????????: 24 • ??????? ?????: 177 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24063027 - 42275 Wuppertal

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24063027 - 42275 Wuppertal

?? ??? ??????

???????? ??????????	24063027	????? ???????	1.100.000 EUR
????????????	ca. 536 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	24		
????????????? ???	8	????? ??????????????	2024
????????????		?????????	???????
????????????	8	????????????????	
????? ??????????????	1960	????????????? ??????	ca. 124 m <sup>2</sup>
		?????????????????	ca. 660 m <sup>2</sup>
		??????	
		?????????	??????????

???????? ??????????: 24063027 - 42275 Wuppertal

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

?????????? ??????????	????????? ????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ????????????	124.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	05.08.2034	???????????? ????????????? ??????????	D
????? ????????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1960

???????? ????????: 24063027 - 42275 Wuppertal

?? ????????



???????? ??????????: 24063027 - 42275 Wuppertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24063027 - 42275 Wuppertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24063027 - 42275 Wuppertal

?? ?????????





???????? ??????????: 24063027 - 42275 Wuppertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24063027 - 42275 Wuppertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24063027 - 42275 Wuppertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24063027 - 42275 Wuppertal

?? ?????????



??????? ???????: 24063027 - 42275 Wuppertal

?? ????????



???????? ??????????: 24063027 - 42275 Wuppertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24063027 - 42275 Wuppertal

?? ?????????



**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)

Marktpreis	4.150€	55.25%
Marktpreis	4.150€	55.25%
Marktpreis	4.150€	55.25%

??????? ???????: 24063027 - 42275 Wuppertal

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

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. 67 m<sup>2</sup> groß und verfügen jeweils über drei Zimmer und einen Balkon zur Vorderseite des Gebäudes. Die beiden Gewerbeeinheiten sind ca. 57 m<sup>2</sup> und 67 m<sup>2</sup> groß und sind langjährig vermietet. 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 € 58.476,- netto-kalt p.a. Gerne senden wir Ihnen weitere Unterlagen sowie eine aktuelle Mietaufstellung auf Anfrage zu.



??????? ???????: 24063027 - 42275 Wuppertal

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

- 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:

??????? ???????: 24063027 - 42275 Wuppertal

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

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 Schwebbahnhaltestelle 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 Schwebbahn ist die Universitätsstadt für etliche kulturelle Einrichtungen und eine reizvolle Umgebung bekannt.

??????? ???????: 24063027 - 42275 Wuppertal

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

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 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.

???????? ??????????: 24063027 - 42275 Wuppertal

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

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

Constantin Pauly

---

Friedrich-Ebert-Straße 38 Wuppertal  
E-Mail: [wuppertal@von-poll.com](mailto:wuppertal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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