Wuppertal – Elberfeld

Nähe Altstadt: Sanierte Mehrfamilienhäuser en bloc

Objektnummer: 23063023

KAUFPREIS: 3.295.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 1.624 m² • **ZIMMER:** 60 • **GRUNDSTÜCK:** 1.659 m²

Objektnummer: 23063023 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

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

Objektnummer: 23063023 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	23063023
Wohnfläche	ca. 1.624 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	60
Schlafzimmer	24
Badezimmer	24
Baujahr	1963
Stellplatz	18 x Garage

Kaufpreis	3.295.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23063023 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	95.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.04.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 23063023 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23063023 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23063023 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23063023 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23063023 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23063023 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23063023 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23063023 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

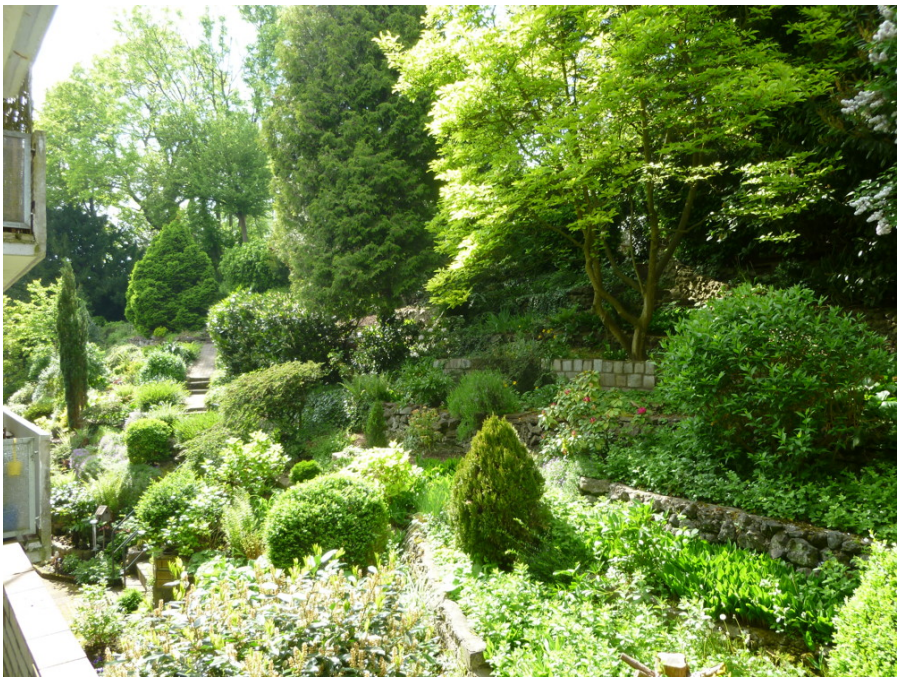
Die Immobilie

Objektnummer: 23063023 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23063023 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 23063023 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23063023 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

Ein erster Eindruck

Besser kann die Lage nicht sein! Dieses attraktive Immobilienpaket befindet sich in sehr beliebter Wohnlage von Elberfeld, oberhalb des Luisenviertels - der Wuppertaler Altstadt. Bestehend aus vier aneinanderliegenden Mehrfamilienhäusern und achtzehn Garagen, verfügt dieses sichere Investment zudem über ein enormes Potenzial. Mit bester Bausubstanz und Ausstattungen in einer Lage, in welcher es keine alternativen Angebote gab und gibt. Zwischen dem beliebten Wohnquartier Luisenviertel und Ölberg, im Herzen von Wuppertal, umgeben von historischen Gebäuden, befinden sich die vier Häuser in einer geschlossenen Wohnbebauung. Insgesamt verteilen sich über die vier Häuser vierundzwanzig Wohnungen. Die Häuser wurden durch einen seit Baubeginn Anfang der 1960er Jahre andauernden Familienbesitz fortlaufend instand gehalten und zudem sogar weitestgehend modernisiert, so dass sie sich heute in einem Top Zustand präsentieren! Die Fassade wurde ca. um 2002 herum grundlegend saniert und mit einer Wärmedämmung versehen. Die zentrale Brennwerttherme stammt auf dem Jahr 2006 und versorgt alle vier Häuser in Reihe. Iso- Fenster, ein gepflegter und trockener Keller sowie eine sehr harmonische Mietergemeinschaft runden das Angebot ab. Die niedrige Fluktuation spricht für sich. 21 von insgesamt 24 Wohneinheiten sind innerhalb der letzten Jahre jeweils bei Mieterwechsel kernsaniert worden. Die modernisierten Wohnungen verfügen über einen hohen Standard in der Ausstattung wie neue hell geflieste und moderne Bäder, überwiegend Parkettböden und flach gespachtelte Wände. Eine absolute Besonderheit und ein großer Mehrwert der Wohnungen ist, dass jede Einheit über einen Balkon oder eine kleine Terrasse zur ruhigen Rückseite des Gebäudes hinaus verfügt. Dies ist in so innenstadtnaher Wohnlage selten anzutreffen! Die Wohnungsgrößen reichen von 47 m² bis 90 m² und fast alle Wohnungen verfügen im Schnitt über drei Zimmer. Im Mittel sind die meisten Wohnungen ca. 65-70 m² groß. Eine Aufstellung und Übersicht stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Die Treppenhäuser, der gesamte Keller und die Dachgeschosse befinden sich in einem hervorragend gepflegten Zustand. Ein Gärtner pflegt zudem den begrünten und begehbaren Garten in Hanglage. Aufgrund der hervorragenden und zentralen Lage sind die Wohnungen sehr gefragt und auch entsprechend schnell vermietet. Somit weist das Angebot, bis auf die leerstehende Eigentümerwohnung, 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 - großes Potential. Die derzeitigen Mieteinnahmen, aus dreiundzwanzig vermieteten Wohnungen und achtzehn Garagen, belaufen sich auf 148.044 € netto-kalt p.a. Mit Ausbau der Wohnpotentiale und Vermietung von weiteren drei Garagen, die z.Zt. von dem Eigentümer genutzt werden,

beläuft sich die JNKM-Mieteinnahme auf 159.624.00 €. Zudem besteht auf allen vier Trockenböden - den nicht ausgebauten Dachgeschossen - eventuell Ausbaupotential. Gerne senden wir Ihnen weitere Unterlagen sowie eine aktuelle Mietaufstellung auf Anfrage zu. Ebenso erhalten Sie dann umfassendes Bildmaterial der jeweiligen Wohnungen nach Mieterwechsel.

Objektnummer: 23063023 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

Ausstattung und Details

- Zentrale Brenntwertherme aus 2006
- zwei Wasserwärmespeicher aus 2006
- Elektrische Rohrleitungsheizung für Warmwasser
- Wärmedämmung an Aussenfassaden aus 2002
- Haustüren in 2002 erneuert
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Stromverteileranlagen befinden sich im Erdgeschoss.
- Stromunterverteilungen befinden sich in den Einheiten (bis auf drei Wohnungen)
- großzügige Wasch-und Trockenräume in den Dachgeschossen
- Kellerabteile zu jeder Einheit zugehörig
- Drainage auf der Rückseite läuft in die Kanalisation

Objektnummer: 23063023 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

Alles zum Standort

Die Mehrfamilienhäuser befinden sich in zentraler Wohnlage von Elberfeld, oberhalb zum beliebten Luisenviertel und dem Übergang zum Wohnquartier Ölberg. Die Anschluß zur BAB 46 ist mit dem Auto in drei Minuten zu erreichen. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist gegeben. Die Wuppertaler Schwebebahn erreicht man zu Fuß in 10 Minuten, den Hauptbahnhof in ca. 15 Minuten. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich hier fußläufig in der direkten Umgebung. 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. 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: 23063023 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 95.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 23063023 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Constantin Pauly

Friedrich-Ebert-Straße 38 Wuppertal
E-Mail: wuppertal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com