Wuppertal – Elberfeld

Nähe Altstadt: Sanierte Mehrfamilienhäuser en bloc

VP azonosító: 23063023G

VÉTELÁR: 3.295.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 1.624 m² • **SZOBÁK:** 60 • **FÖLDTERÜLET:** 1.659 m²

VP azonosító: 23063023G - 42105 Wuppertal – Elberfeld

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23063023G - 42105 Wuppertal – Elberfeld

Áttekintés

VP azonosító	23063023G
Hasznos lakótér	ca. 1.624 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	60
FÜRDOSZOBÁK	24
ÉPÍTÉS ÉVE	1963
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	18 x Garázs

Vételár	3.295.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2022
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszer?sített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Bérelhet? terület	ca. 1624 m²
Felszereltség	Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 23063023G - 42105 Wuppertal – Elberfeld

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	15.04.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végs? energiafogyasztás	95.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1963

VP azonosító: 23063023G - 42105 Wuppertal – Elberfeld

Az ingatlan

VP azonosító: 23063023G - 42105 Wuppertal – Elberfeld

Az ingatlan

VP azonosító: 23063023G - 42105 Wuppertal – Elberfeld

Az ingatlan

VP azonosító: 23063023G - 42105 Wuppertal – Elberfeld

Az ingatlan

VP azonosító: 23063023G - 42105 Wuppertal – Elberfeld

Az ingatlan

VP azonosító: 23063023G - 42105 Wuppertal – Elberfeld

Az ingatlan

VP azonosító: 23063023G - 42105 Wuppertal – Elberfeld

Az ingatlan

VP azonosító: 23063023G - 42105 Wuppertal – Elberfeld

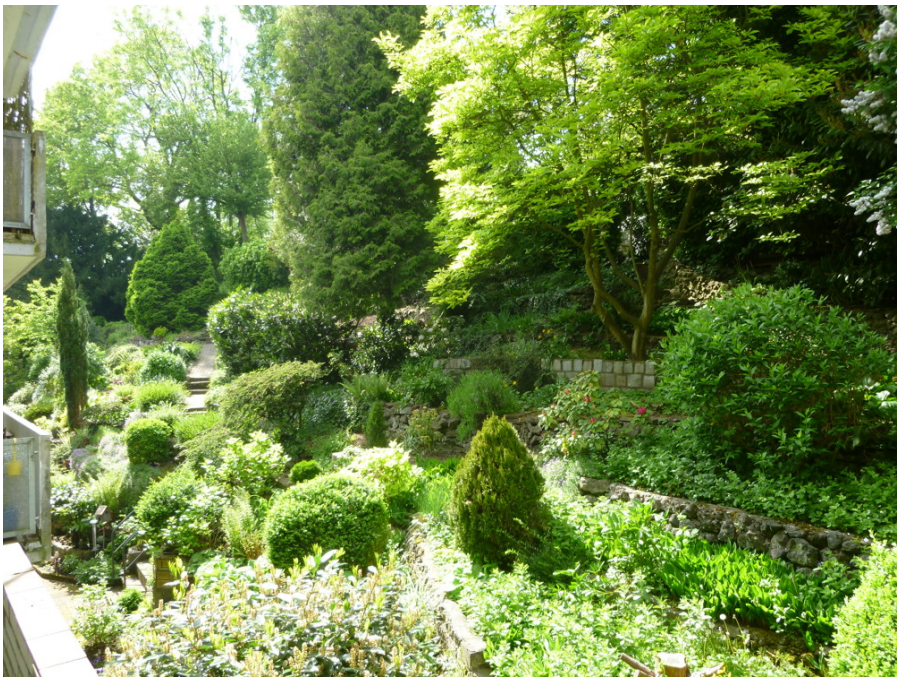
Az ingatlan

VP azonosító: 23063023G - 42105 Wuppertal – Elberfeld

Az ingatlan

VP azonosító: 23063023G - 42105 Wuppertal – Elberfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 23063023G - 42105 Wuppertal – Elberfeld

Az ingatlan

VP azonosító: 23063023G - 42105 Wuppertal – Elberfeld

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 23063023G - 42105 Wuppertal – Elberfeld

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 23063023G - 42105 Wuppertal – Elberfeld

Minden a helyszínr?l

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.

VP azonosító: 23063023G - 42105 Wuppertal – Elberfeld

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 23063023G - 42105 Wuppertal – Elberfeld

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com