

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Wuppertal

**PROVISIONSFREI Top Kapitalanlage im ShareDeal: 2 Mehrfamilienhäuser mit 12 Wohnungen & 2 Gastronomie**



Objekt-Nr. **OM-236881**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.890.000 €**

Ansprechpartner:  
Jan Grossmann

Berliner Str. 105 und 105a  
42275 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1910	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	626,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Zimmer	56,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	1.447,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI für den Käufer!!!

Die zwei Mehrfamilienhäuser befinden sich mitten im Zentrum von Wuppertal Oberbarmen in sehr guter Lage und stehen auf einem insgesamt ca. 626 Quadratmeter großen Grundstück. Direkt an der Straße und dem schönen Wupperfelder Marktplatz mit vielen Cafes und Restaurants befindet sich das Haupthaus mit insgesamt 8 schönen 3 bis 4 Zimmer Wohnungen (zwischen 85 und 108qm) und zwei seit vielen Jahren vermieteten Ladenlokalen (1 Restaurant und 1 Cafe).

Im Hinterhof befindet sich ein weiteres MFH mit 3 großen Etagenwohnungen mit jeweils 106qm und einer kleinen Wohnung mit 30qm welche aktuell vom Cafe als Lager genutzt wird.

Die Haupthaus wurde um 1910 erbaut und das hintere (im Innenhof) so um 1930.

Aktuell sind ALLE Wohnungen vermietet. Die Gesamtwohnfläche aller Wohnungen incl. Ladenlokale beträgt zusammen etwa 1447 Quadratmeter und die jährliche nettokaltmiet Einnahmen belaufen sich aktuell auf rund 113.310€ (9.442,50€ monatlich) wobei hier bei einigen Wohnungen definitiv noch eine Mietsteigerung möglich ist. Hier sollten um die 11.000€ Nettokaltmiete pro Monat kein Problem darstellen.

## Ausstattung

Viele Wohnungen wurden seit 2018 umfassend saniert oder renoviert und in 2 Wohnungen befindet sich sogar eine neuwertige hochwertige Einbauküche (welche wir haben einbauen lassen um die Wohnung möbliert zu vermieten was wir aber bis dato nicht umgesetzt hatten).

Durch einen Wasserschaden in 2023 wurden auch 2 Bäder komplett neu gemacht.

Zudem wurden in den letzten Jahren auch mehrere Gasetagenheizungen erneuert.

Aktuell liegen keine notwendigen Reparaturen an.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

WICHTIG: Bei dem Angebotspreis von 1,89 Millionen Euro, handelt es sich um einen ShareDeal (Verkauf der eigens für diese beiden MFH gegründeten GmbH). Die GmbH ist selbstverständlich frei von Schulden und/oder Außenständen. Im Gegenteil, die GmbH weist seit dem 1 Jahr Ihrer Gründung sehr positive Bilanzen aus, welche Jahr für Jahr steigen. Es ist also die perfekte Kapitalanlage.

## Lage

Der Wohn- und Gewerbekomplex liegt sehr zentral mitten in Wuppertal Oberbarmen.

Alle Dinge des alltäglichen Lebens finden Sie direkt vor der Haustür.

Die Anbindungen an den ÖPNV sind sehr gut (Bushalte direkt vor der Tür), die Stadtteilzentren und die nächste BAB-Auffahrt ist schnell erreicht.

Die meist langfristigen und guten Mietverhältnisse sprechen für diesen guten Standort.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie







# Exposé - Anhänge

1. Expose DG Wohnung mit Küche

# Exposé

## Etagenwohnung in Wuppertal

### Renovierte große 4 Zimmer Wohnung mit EINBAUKÜCHE in Barmen Zentrum



Objekt-Nr. OM-157948

### Etagenwohnung

Vermietung: **570 € + NK**

Berlinerstr. 105  
42275 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	1.700 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Vorderhaus in der Berlinerstr. 105 im vierten OG.

Die Wohnung wurde vollständig renoviert und hat 3 Zimmer und einer kompletten EINBAU-KÜCHE inklusive GESCHIRRSPÜLER und weiteren Elektrogeräten sowie mit schönen neuen Boden-Fliesen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche

## Lage

Das Haus steht am Wupperfelder Markt und liegt zentral in Barmen. Tolle Anbindungen. Alle nötigen Geschäfte in unmittelbarer Nähe.

Wuppertal ist eine Stadt im deutschen Bundesland Nordrhein-Westfalen. Wuppertal hat über 300.000 Einwohner und gehört damit zu den 20 größten Städten Deutschlands. Wuppertal ist die größte Stadt im Bergischen Land. Das Bergische Land ist eine Gegend in Nordrhein-Westfalen, südlich vom Ruhrgebiet und Städten wie Dortmund oder Essen.

Wuppertal ist eine sehr dicht bebaute und sehr bergige Stadt. Es gibt viele schmale und steile Straßen. Früher wie heute gibt es in Wuppertal viel Industrie, zum Beispiel hat ein wichtiger Chemie-Konzern in Wuppertal eine Fabrik. Außerdem wurden hier früher viele Textilien, also Kleidung und andere Stoffwaren, hergestellt.

Das bekannteste Wahrzeichen von Wuppertal ist die Wuppertaler Schwebebahn. Dieser Zug fährt über der Wupper, weil es sonst wenig Platz in der Stadt gibt. Außerdem hat Wuppertal eine Universität und einen Zoo. Der bekannteste Mann aus Wuppertal ist Friedrich Engels, einer der Erfinder des Kommunismus.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

