

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Wuppertal

**5,2% Rendite Charmantes MFH Zentrumsnah an Wuppertal - Ideal für Anleger und Eigennutzer"**



Objekt-Nr. **OM-323836**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **570.000 €**

Ansprechpartner:  
Frederik Terborg

Gathe 3b  
42107 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1900	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	244,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	15,00	Schlafzimmer	10
Wohnfläche	284,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	6
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Wuppertal-Elberfeld ist eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger und Liebhaber historischer Immobilien. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude verbindet den einzigartigen Charme historischer Architektur mit solider Rendite und attraktiven steuerlichen Vorteilen.

Die jährlichen Mieteinnahmen (kalt) betragen 30.000,-€

Das Haus umfasst insgesamt fünf gut geschnittene Wohnungen und ein Ladenlokal mit Lager

2 kleinere Wohnungen: Eine 1-Zimmer-Wohnung und eine 2-Zimmer-Wohnung, die beide kürzlich umfassend saniert wurden – ideal für Singles oder Paare.

3 großzügige Wohnungen: Jeweils 4-Zimmer-Wohnungen, perfekt für Familien oder Wohngemeinschaften. Zwei der drei Wohnungen wurden ebenfalls kürzlich saniert und bieten modernen Wohnkomfort.

Zusätzlich verfügt das Gebäude über ein großzügiges Ladenlokal mit angeschlossenem Lagerraum, das sich hervorragend für Einzelhandel, Dienstleistungsunternehmen oder kreative Nutzungen eignet.

Dank der zentralen Lage und des durchdachten Grundrisses ist das Objekt seit jeher vollvermietet. Die Wohnungen punkten mit einem attraktiven Wohnambiente, während das Ladenlokal von der erstklassigen Sichtbarkeit und der Nähe zum Stadtzentrum profitiert.

Highlights:

- Attraktive Lage: Zentrumsnah, mit optimaler Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.
- Denkmalgeschützt: Nutzen Sie die steuerlichen Vorteile und genießen Sie den besonderen Charme dieses historischen Gebäudes.
- Solide Vermietungshistorie: Das Objekt ist langjährig vollvermietet, ein Beweis für seine Attraktivität und Stabilität als Kapitalanlage.
- Vielseitigkeit: Ideale Kombination aus Wohn- und Gewerbeeinheiten mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche

## Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer zentrumsnahen und begehrten Lage von Wuppertal-Elberfeld. Diese attraktive Umgebung bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Lebensstil und grünen Rückzugsorten.

Die zentrale Lage sorgt für eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Mehrere Bus- und Bahnlinien sowie der Hauptbahnhof Wuppertal sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Autobahnanschlüsse A46 und A1 befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten des Ruhrgebiets und des Bergischen Landes.

Elberfeld selbst zeichnet sich durch seine lebendige Innenstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten aus. Das Luisenviertel, bekannt für seine charmanten Altbauten und kreativen Läden, ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt: Supermärkte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung. Für Naturliebhaber bieten die nahegelegenen Grünflächen wie die Hardtanlage oder der Botanische Garten Möglichkeiten zur Erholung im Freien.

Diese Lage verbindet eine hohe Lebensqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und macht das Objekt sowohl für Mieter als auch für Gewerbetreibende besonders attraktiv.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Fassade 2



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



2.OG. Bad



2.OG. Küche



2.OG. Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



2.OG. Kinderzimmer



2.OG. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



2.OG. Flur 2



2.OG. Flur 1



1.OG. r. Küche

# Exposé - Galerie

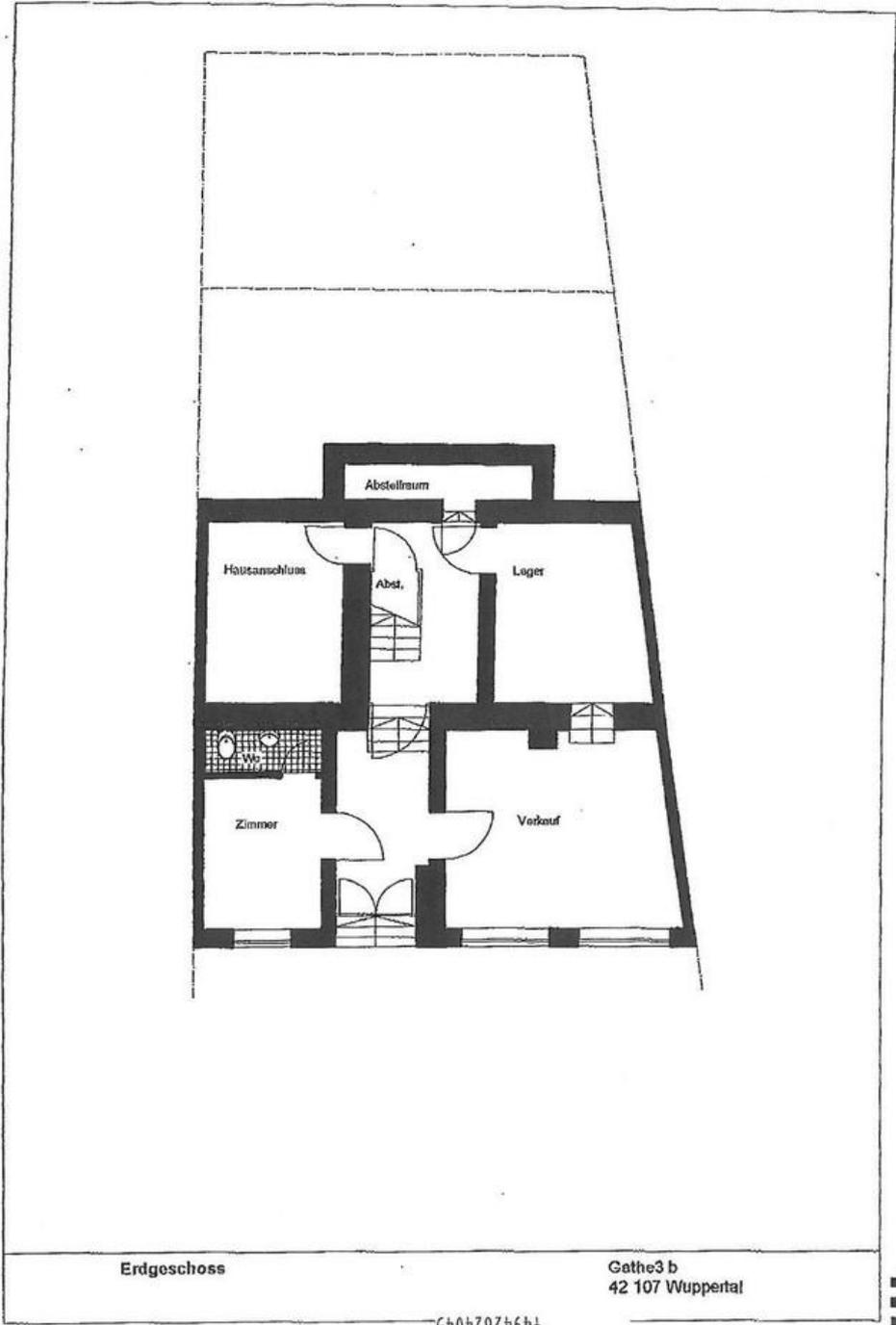


1.OG. r. Bad



1.OG. r. Flur

# Exposé - Grundrisse



09/08

MITTELHAUSEN

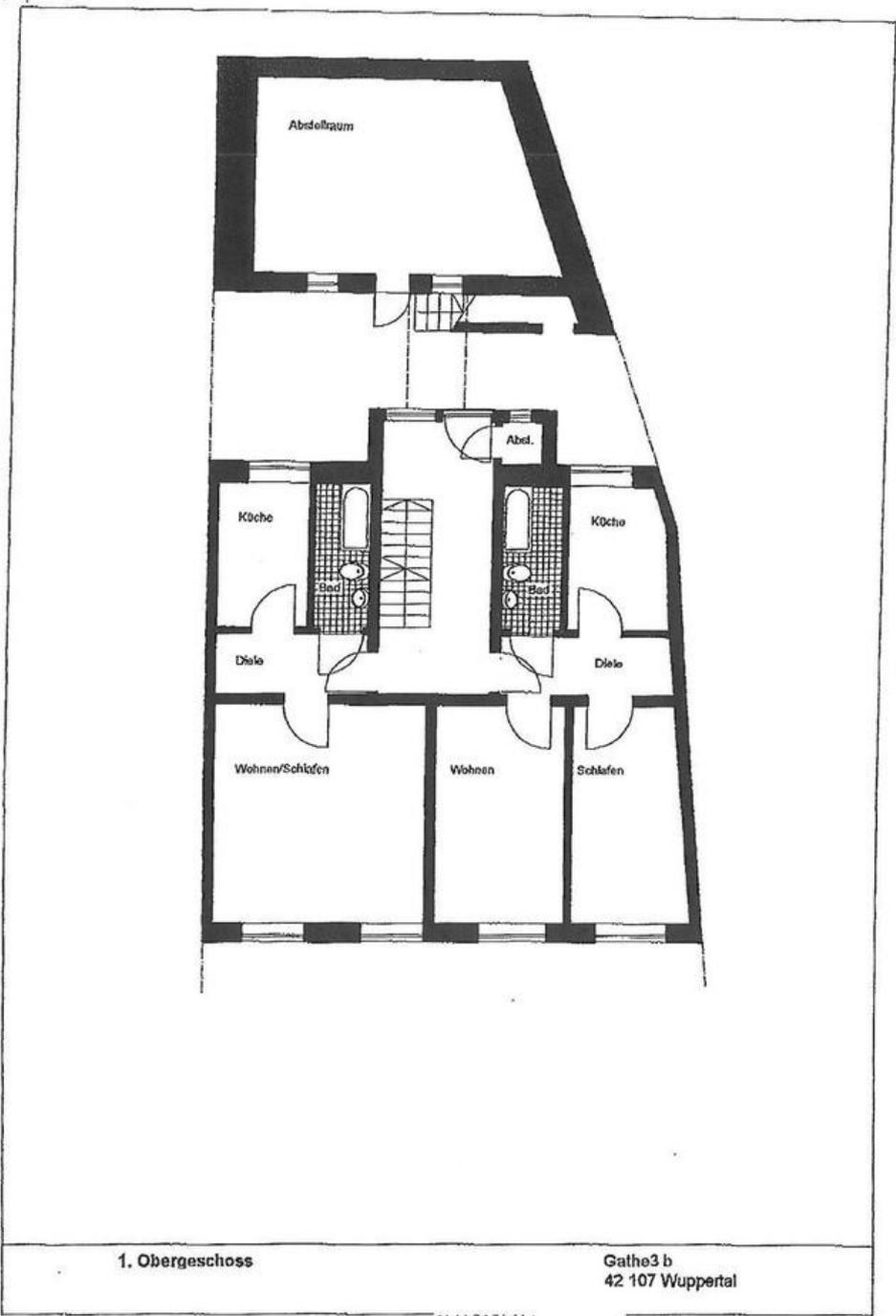
+4942624045

09/08



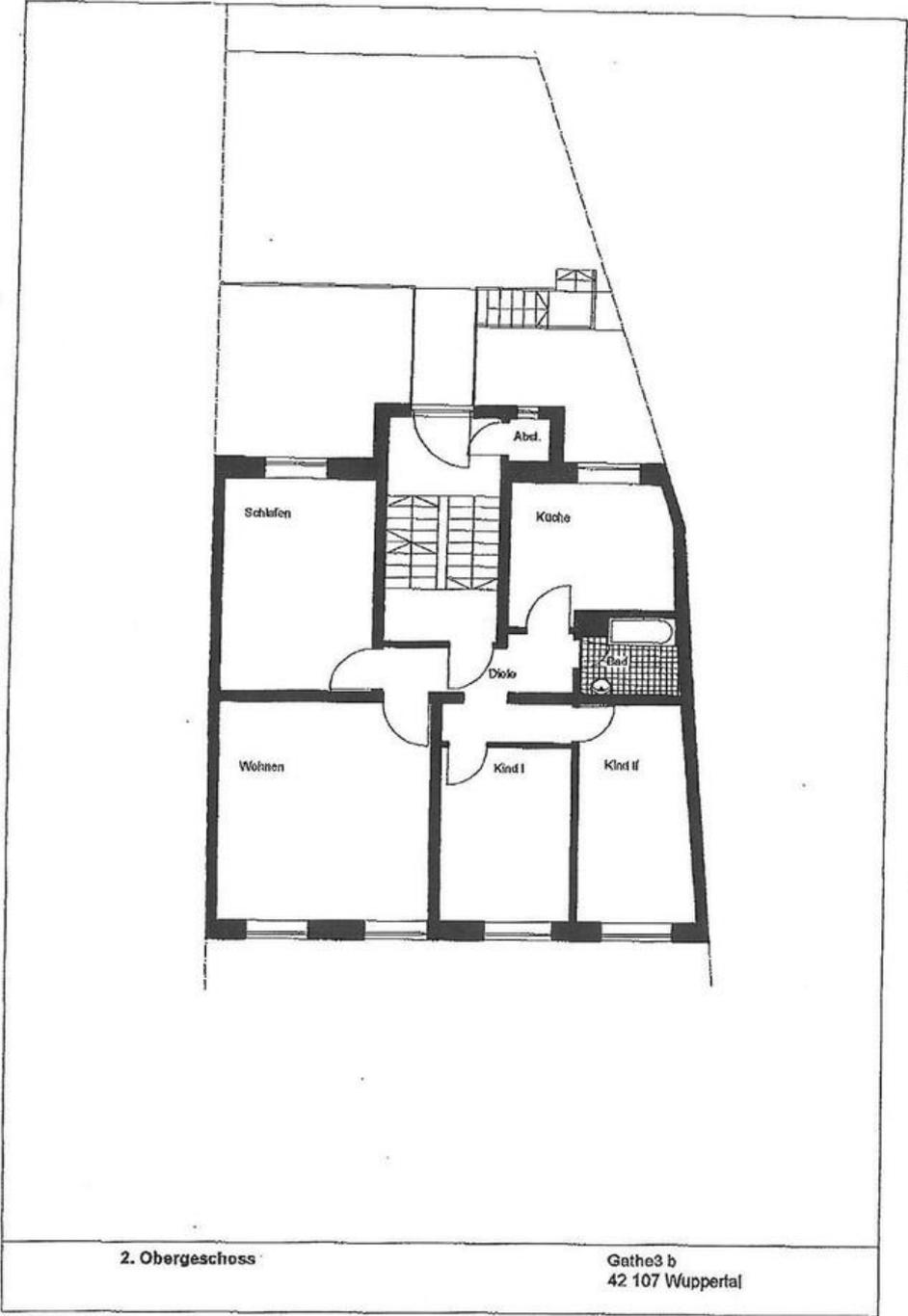
EG

# Exposé - Grundrisse



1.OG

# Exposé - Grundrisse



2. Obergeschoss

Gatthe3 b  
42 107 Wuppertal

+4942624045

09/09

HOTEL:TRANSNUR

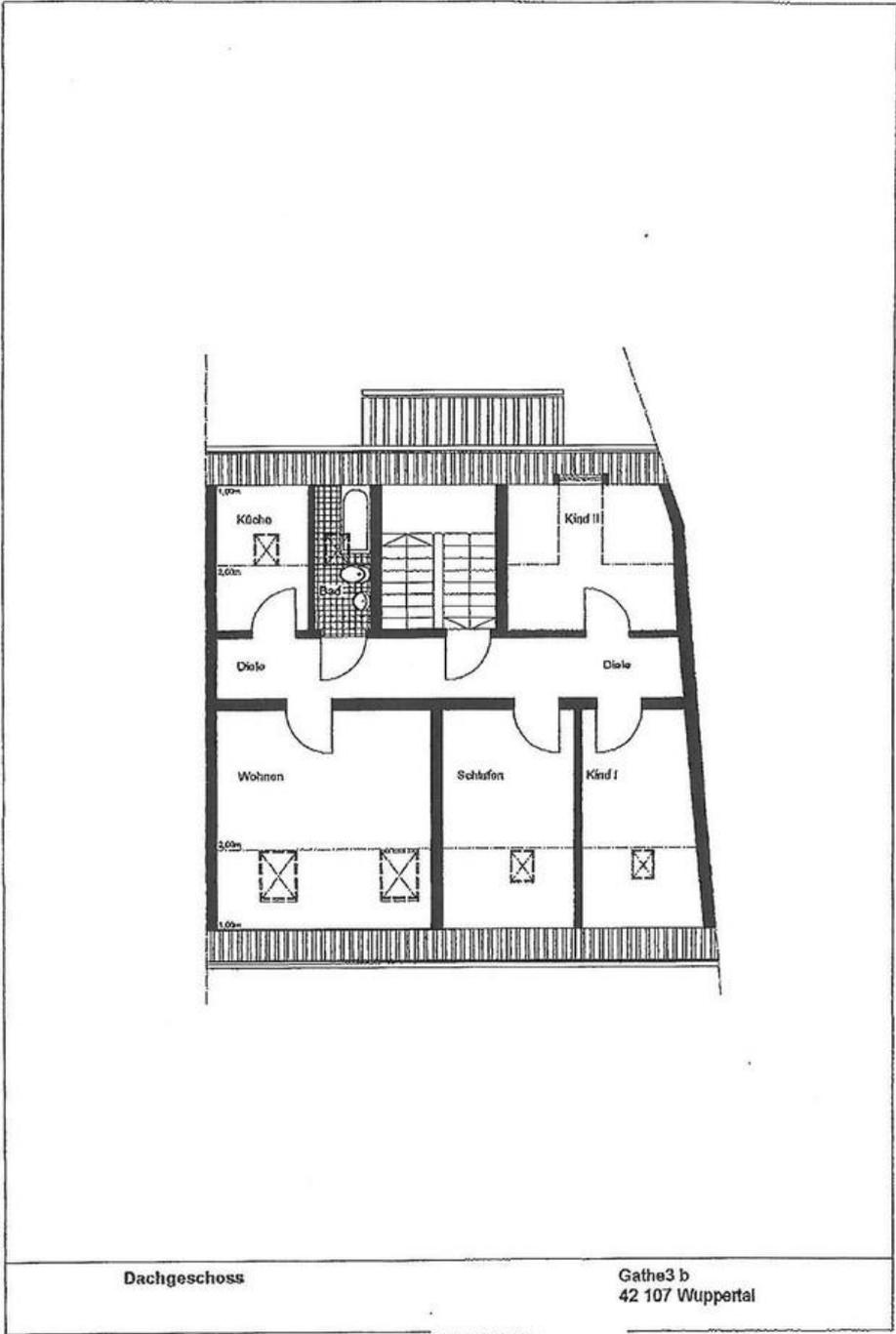
+4942624045

10:17 / 10/09/09

2.OG



# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Gathe3 b  
42 107 Wuppertal

+4942624045

70 / 70

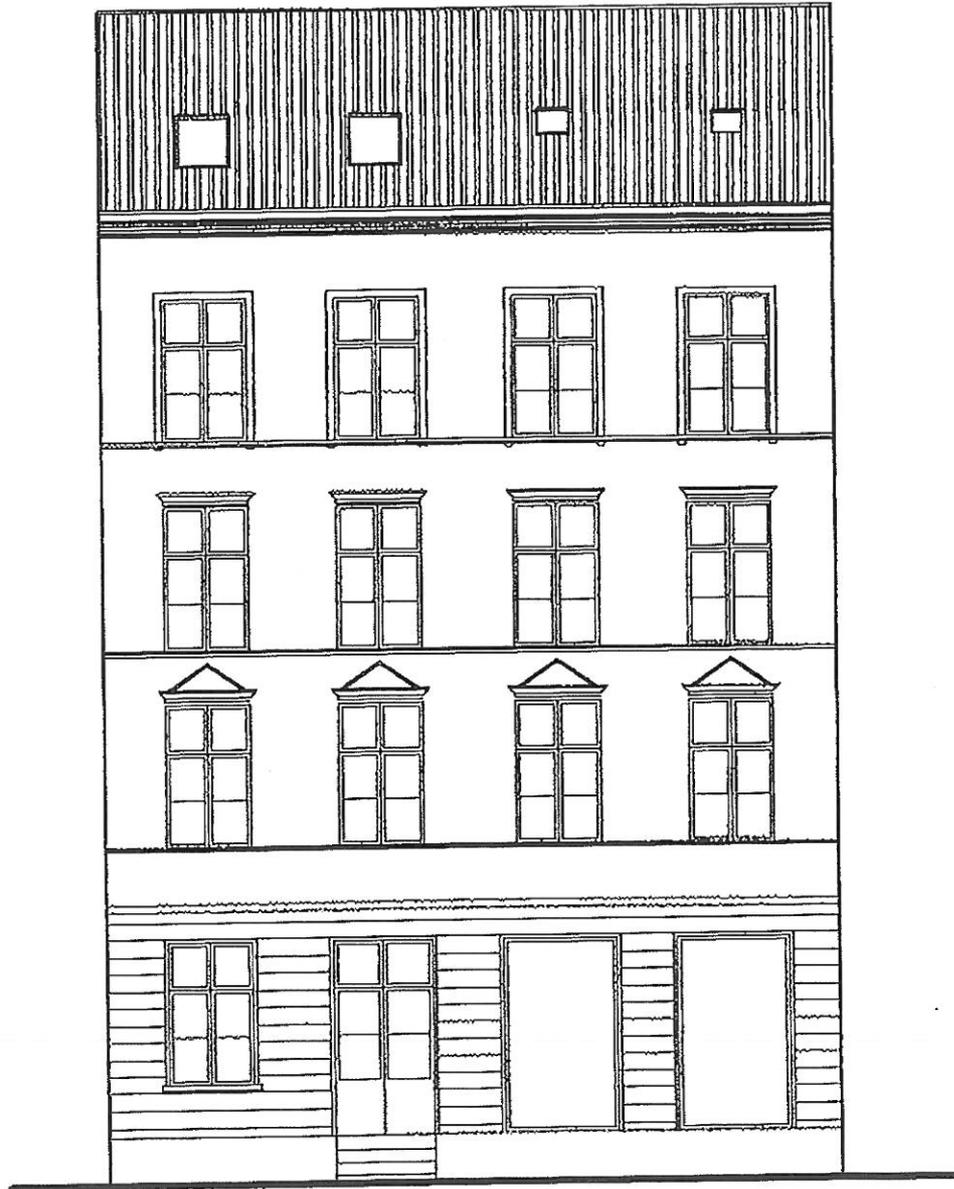
HUTEL: HANSENBU

CH00792656+ TC:CT / T07 / CR / 06

DG

# Exposé - Anhänge

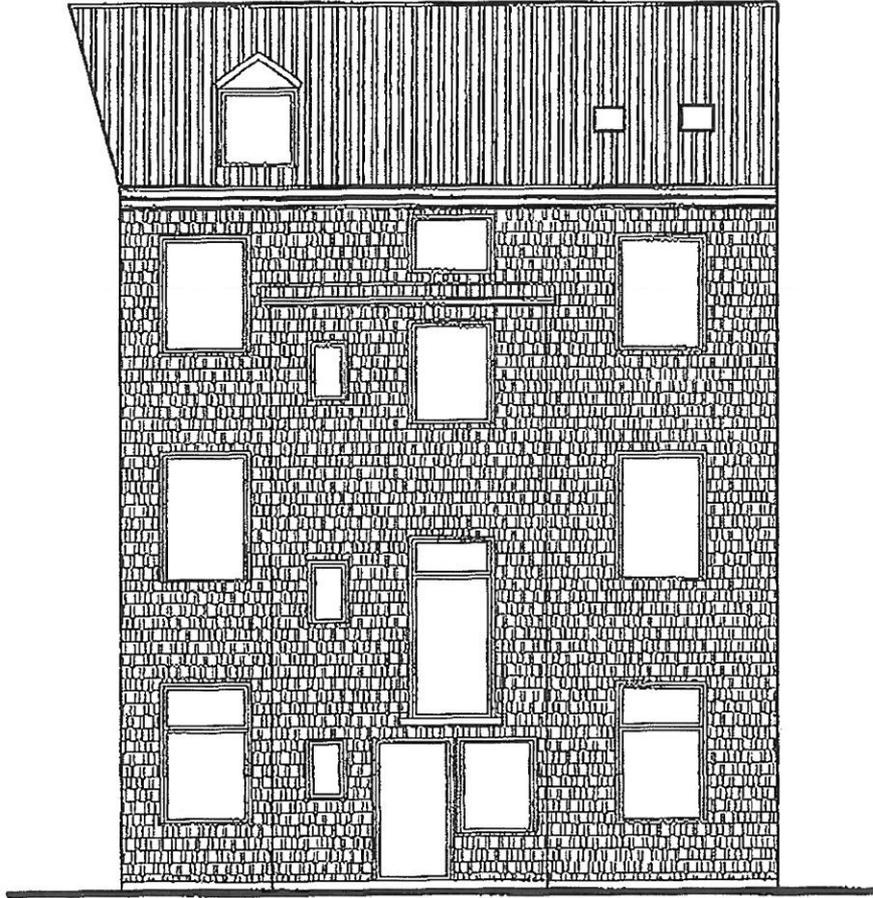
1. Ansichten
2. Ansichten
3. Ansichten



Ansicht - Vorderseite

Gathe3 b  
42 107 Wuppertal

+4942624045



Ansicht - Rückseite

Gathe3 b  
42 107 Wuppertal

+4942624045



+4942624045

