

Exposé

Mehrfamilienhaus in Wuppertal

Mehrfamilienhaus in Wuppertal-Elberfeld (Ölberg) | 10 Einheiten | Vollvermietung | provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-436997

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **632.000 €**

Ansprechpartner:
Nico Müller

Marienstr 30
42105 Wuppertal
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1910	Modernisierung Jahr	2026
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	325,00 m²	Gewerbefläche	74,00 m²
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	399,00 m²
Preis pro m²	1.583,00 €	Nettomiete Ist	45.174
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	14,00

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Solides Mehrfamilienhaus in gefragter Lage von Wuppertal-Elberfeld (Ölberg) mit 10 Einheiten und stabiler Vermietung.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt rund 45.000 €. Die kompakten 1- und 2-Zimmer-Wohnungen sind in dieser Lage sehr gut vermietbar.

Verkauf direkt vom Eigentümer und provisionsfrei.

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1910 errichtet und über die Jahre fortlaufend modernisiert. Die Wohnungen bestehen überwiegend aus kompakten 1- und 2-Zimmer-Einheiten, die sich in dieser Lage sehr gut vermieten lassen. Die Nachfrage nach kleineren Wohnungen ist im Umfeld des Ölbergs dauerhaft hoch, sodass Neuvermietungen in der Regel schnell erfolgen. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 45.174 €.

Das Gebäude generiert seit vielen Jahren stabile Mieteinnahmen und eignet sich insbesondere für private Kapitalanleger, die ein funktionierendes Bestandsobjekt mit laufendem Cashflow suchen.

MODERNISIERUNGEN

Das Objekt wurde über viele Jahre hinweg kontinuierlich instand gehalten und modernisiert. Es handelt sich um einen gepflegten Altbau aus dem Jahr 1910 ohne Denkmalschutz und somit um ein gewachsenes Bestandsobjekt, keinen Neubau.

Wesentliche Maßnahmen:

- Kernsanierung wichtiger Gebäudeteile (Leitungen, Elektrik, Fenster, Bäder) um 1999
- Dachgauben erneuert (2014)
- Hausflur modernisiert (2016)
- laufende Renovierungen einzelner Wohnungen seit 2015
- mehrere Badmodernisierungen in 2025 sowie weitere nach Mieterwechsel geplant
- Dachgeschoss aktuell gedämmt

Die beiden Gewerbeeinheiten verfügen über eigene Gasheizungen. In den Wohnungen werden überwiegend Stromheizungen genutzt.

VERMIETUNG

Die Einheiten sind langfristig vermietet. Die durchschnittliche Fluktuation liegt erfahrungsgemäß bei maximal einer Wohnung pro Jahr. Dadurch ergeben sich bei Neuvermietungen regelmäßig Anpassungsmöglichkeiten an das aktuelle Mietniveau.

Neben Kellerflächen stehen zusätzliche Abstellräume in den Zwischenetagen sowie im Dachgeschoss zur Verfügung.

FAZIT FÜR INVESTOREN

Es handelt sich um ein gewachsenes Bestandsobjekt in guter innerstädtischer Lage. Das Haus funktioniert wirtschaftlich seit vielen Jahren zuverlässig und generiert stabile Mieteinnahmen. Investitionen fallen überwiegend im Zuge von Mieterwechseln an. Für Kapitalanleger bietet das Objekt eine solide Kombination aus laufender Rendite, guter Vermietbarkeit und langfristig stabiler Nachfrage.

Sonstiges

ECKDATEN

Baujahr: 1910

Wohneinheiten: 8

Gewerbeeinheiten: 2

Mietfläche: ca. 399 m²

Grundstück: ca. 199 m²

Jahresnettokaltmiete: ca. 45.174 €

Kaufpreis: 632.000 €

Verkauf direkt vom Eigentümer, provisionsfrei.

Lage

Das Objekt befindet sich auf dem Ölberg in Wuppertal-Elberfeld, einem der beliebtesten innerstädtischen Wohnviertel der Stadt.

Der Ölberg zeichnet sich durch eine lebendige Mischung aus Gastronomie, Einzelhandel und kulturellen Angeboten aus. Gleichzeitig besteht eine sehr gute Anbindung an die Elberfelder Innenstadt.

Durch die zentrale Lage und die überwiegend kleineren Wohnungen besteht eine dauerhaft hohe Nachfrage bei Studenten, Singles und jungen Berufstätigen.

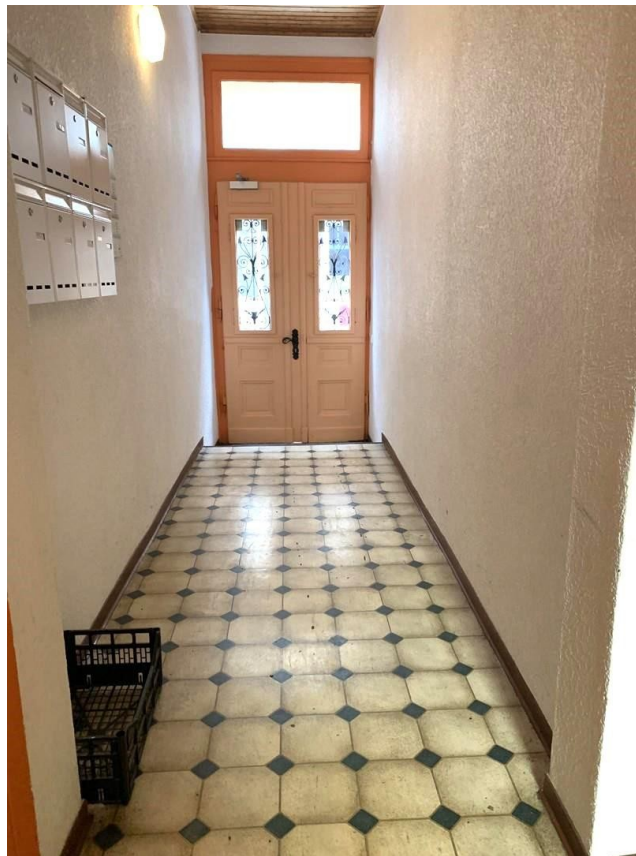
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	154,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wohnküche 1-Zimmer Apartment

Exposé - Galerie



Bad Apartment



Schlafzimmer Apartment

Exposé - Galerie



Küche 2-Zi. Wohnung



Bad 2-Zi. Wohnung



Wohnzimmer 2-Zi. Wohnung

Exposé - Galerie

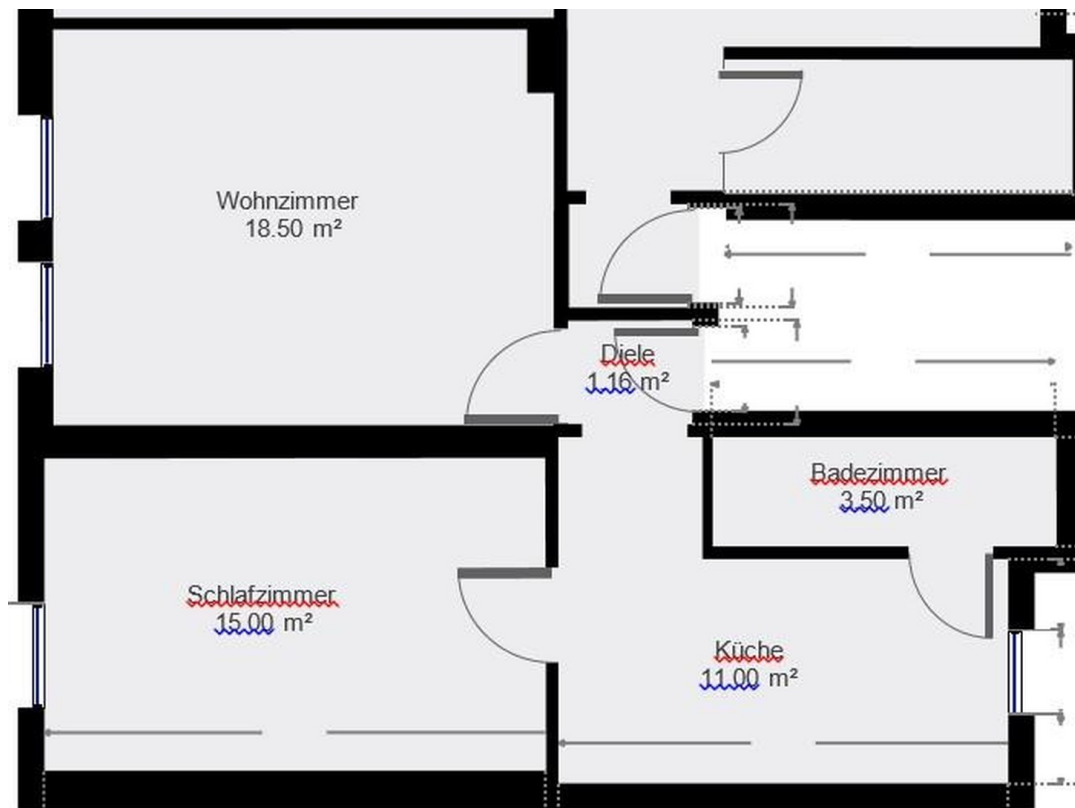


Schlafzimmer 2-Zi. Wohnung

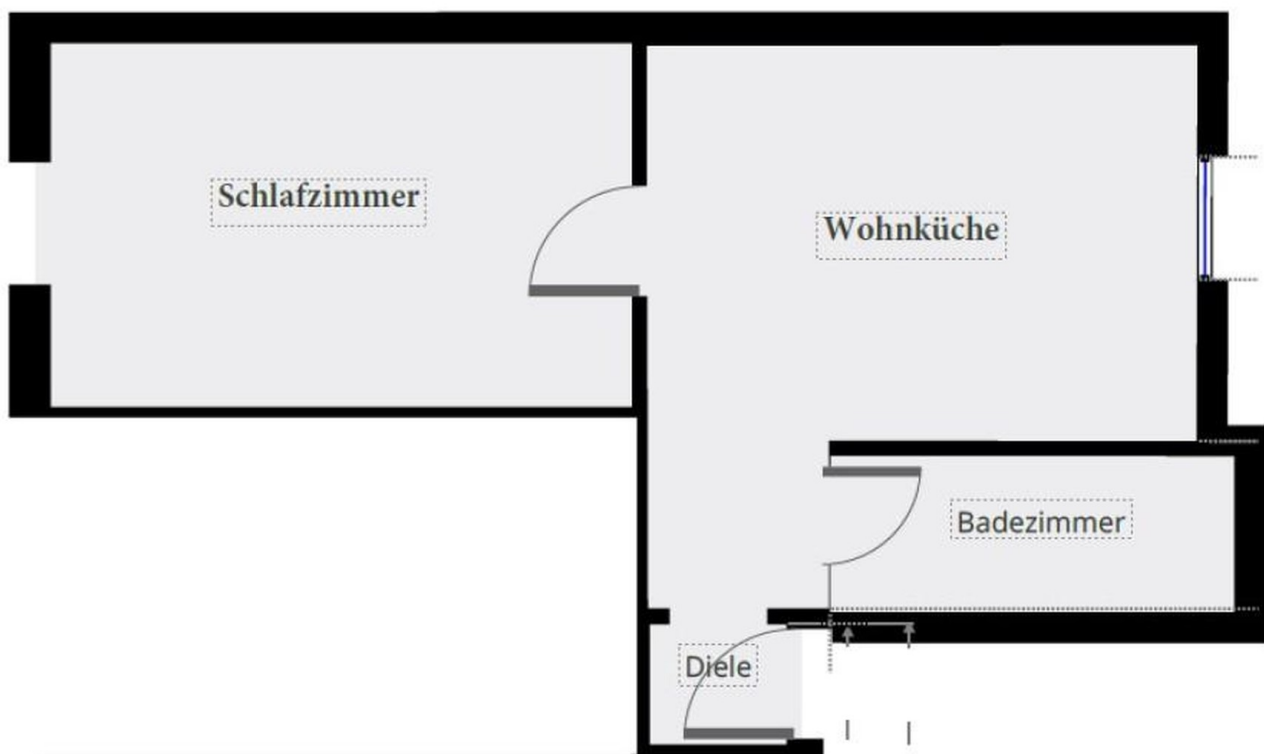


Dachboden (gedämmt)

Exposé - Grundrisse



Grundriss 2-Zi. Wohnung



Grundriss 1-Zi. Apartment