

immobiliya.fr · Exposé · L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin ·
info@immobiliya.fr

WUPPERTAL-ELBERFELD · APPARTEMENT · LOUÉ

Wuppertal-Elberfeld : studio loué de 43 m² au dernier étage

43 m² rénovés dans un immeuble de 1899, loué 300 € hors charges, chauffage au gaz neuf

20 000 €

43 m²

1 pièce

déjà loué



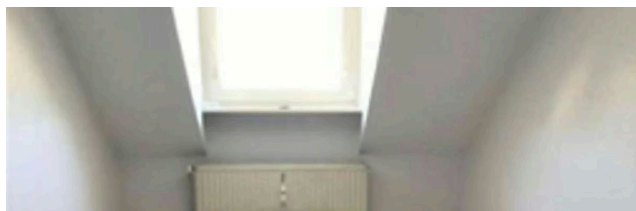
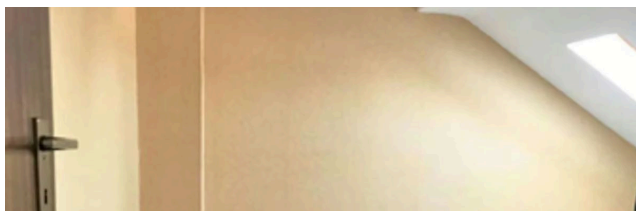
Kate Lehmann

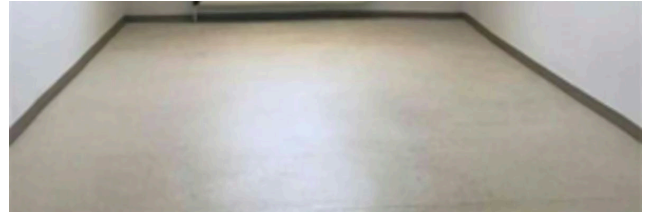
Votre interlocutrice pour ce bien · +49 30 762 149 75



Notre équipe ne parle pas français : nous vous répondons en anglais, en allemand ou en russe.

Kate Lehmann · +49 30 762 149 75 · WhatsApp +49 162 100 85 16 · info@immobiliya.fr ·
<https://immobiliya.fr/biens/appartement-wuppertal-7182s>





Le bien

Un appartement d'une pièce de 43 m², au cinquième et dernier étage d'un immeuble de 1899 à façade historique. Il est vendu occupé. Le locataire verse 491 € par mois charges comprises, dont 300 € de loyer net et 191 € de charges. L'annonce d'origine ne mentionne pas d'ascenseur.

L'appartement a été entièrement rénové. Il est équipé d'un chauffage central au gaz récent. Une cave privative fait partie du lot.

Le point à examiner de près concerne la copropriété. Le bâtiment sur cour, distinct de l'immeuble sur rue où se trouve l'appartement, doit être démoli. Le permis est accordé et les devis sont réunis. Les appels de fonds exceptionnels votés pour cette démolition ont déjà été réglés.

Lors de la dernière assemblée générale, il est apparu que l'humidité ancienne du bâtiment sur cour avait aussi atteint l'immeuble sur rue. Les cages d'escalier doivent donc être remises en état, et de nouveaux appels de fonds sont en cours. Le vendeur estime que les travaux votés devraient suffire, sans pouvoir garantir l'absence d'autres frais. Les procès-verbaux d'assemblée méritent une lecture attentive avant toute offre.

43 m², une pièce

Dernier étage d'un immeuble de 1899

Rénové, chauffage gaz récent

Loué 300 € hors charges

Cave privative

Démolition du bâtiment sur cour déjà financée

Appels de fonds en cours pour les escaliers

Caractéristiques

Type	Appartement
Ville	Wuppertal, Elberfeld
Région (Land)	Rhénanie-du-Nord-Westphalie
Code postal	42107
Surface	43 m ²

Pièces	1
Étage	5e étage
Année de construction	1899
Situation	déjà loué
Énergie de chauffage	gaz
Référence	7182s

Situation

Elberfeld est le quartier central de Wuppertal, ancienne ville autonome réunie à Barmen en 1929. Les transports en commun et les commerces du quotidien se trouvent à proximité de l'immeuble.

Wuppertal compte environ 354 000 habitants. C'est la plus grande ville du Bergisches Land, une région vallonnée et boisée située au sud de la Ruhr, en Rhénanie-du-Nord-Westphalie. Essen est à environ 23 km, Düsseldorf à 30 km et Cologne à 40 km. La ville est universitaire et connue pour son monorail suspendu, la Schwebebahn.

Pour qui. Un investisseur qui cherche un petit lot déjà loué dans le centre d'une ville universitaire de la région Rhin-Ruhr et qui accepte d'étudier les comptes de la copropriété avant de s'engager.

Combien coûte l'achat au total

Droits de mutation (Rhénanie-du-Nord- 1300 €
Westphalie, 6,50 %)

Notaire et registre foncier (env. 1,5–2 %) 300–400 €

Commission d'agence 3 000 € TTC

Valeurs indicatives calculées sur le prix demandé. La commission et la personne qui la paie sont fixées dans le contrat de courtage, conformément au droit allemand (§§ 656a à 656d BGB).

Prix, coûts et rendement

Prix baissé le 12.10.2026 : avant 25 000 €

Prix comparé

Cet appartement : 581 €/m². Moyenne des appartements à Wuppertal (2025) : 1785 €/m². **67 % sous la moyenne**

581 €/m²

Ø Wuppertal 1785 €/m²

Source: Grundstücksmarktbericht 2026 Stadt Wuppertal

Frais d'acquisition

Coût total **30 125 €**

Rendement

Rendement brut 23,57 %

Rendement net 13,43 %

Financement

Prêt 21 088 €

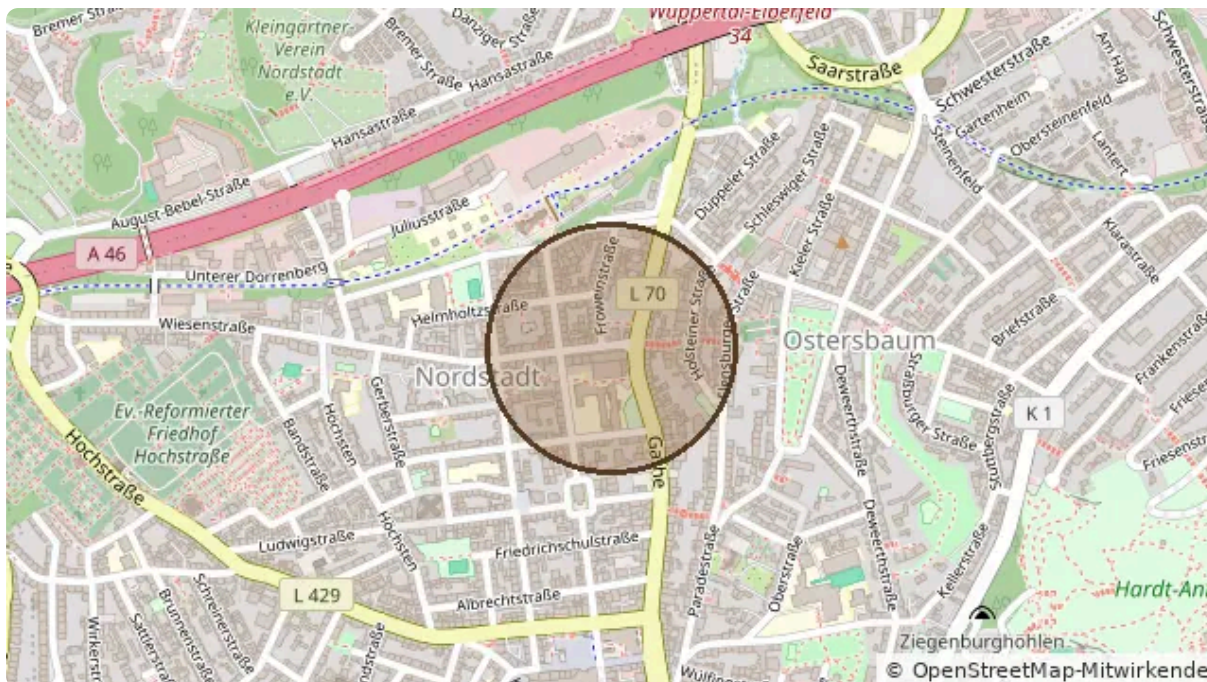
Mensualité 109 € / mois

Solde mensuel (avant impôts) **228 € / mois**

Les acheteurs non résidents en Allemagne doivent généralement apporter 30–40 % ; nous pouvons vous indiquer des banques qui prêtent aux étrangers.

Calcul indicatif avec chiffres arrondis, sans valeur de conseil fiscal ou financier. Taux : 4,2 % (10/2026).

Situation et environs



Situation approximative · Données © contributeurs OpenStreetMap

Bus Wiesenstraße	3 min à pied
Bus Schleswiger Straße	3 min à pied
Gare Wuppertal Hauptbahnhof	17 min à pied
Supermarché VIVA ASIA	3 min à pied
Boulangerie Hallo Burek	9 min à pied
Pharmacie Markt Apotheke	9 min à pied
Médecin Herwig M. u. Lapp E.R. Dres.	10 min à pied
Crèche Städt. Tageseinrichtung für Kinder, Flensburger Straße 39	3 min à pied
École Realschule Neue Friedrichstraße	2 min à pied
Parc Platz der Republik	5 min à pied
12 restaurants et cafés à moins de 500 m	

Information sur le droit de rétractation

Information sur le droit de rétractation

En cas de conclusion d'un contrat de courtage, les consommateurs disposent du droit de rétractation suivant :

Droit de rétractation

Vous avez le droit de vous rétracter du présent contrat de courtage sans donner de motif dans un délai de quatorze jours.

Le délai de rétractation expire quatorze jours après le jour de la conclusion du contrat.

Pour exercer le droit de rétractation, vous devez nous notifier (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tél. : +49 30 762 149 75, E-mail : info@immobiliya.fr) votre décision de rétractation du présent contrat au moyen d'une déclaration dénuée d'ambiguïté (par exemple, lettre envoyée par la poste ou courrier électronique). Vous pouvez utiliser le modèle de formulaire de rétractation ci-joint, mais ce n'est pas obligatoire.

Pour que le délai de rétractation soit respecté, il suffit que vous transmettiez votre communication relative à l'exercice du droit de rétractation avant l'expiration du délai de rétractation.

Effets de la rétractation

En cas de rétractation de votre part du présent contrat, nous vous rembourserons tous les paiements reçus de vous, y compris les frais de livraison (à l'exception des frais supplémentaires découlant du fait que vous avez choisi, le cas échéant, un mode de livraison autre que le mode moins coûteux de livraison standard proposé par nous) sans retard excessif et, en tout état de cause, au plus tard quatorze jours à compter du jour où nous sommes informés de votre décision de rétractation du présent contrat. Nous procéderons au remboursement en utilisant le même moyen de paiement que celui que vous aurez utilisé pour la transaction initiale, sauf si vous convenez expressément d'un moyen différent ; en tout état de cause, ce remboursement n'occasionnera pas de frais pour vous.

Si vous avez demandé de commencer la prestation de services pendant le délai de rétractation, vous devrez nous payer un montant proportionnel à ce qui a été fourni jusqu'au moment où vous nous avez informés de votre rétractation du présent contrat, par rapport à l'ensemble des prestations prévues par le contrat.

Fin de l'information sur le droit de rétractation

Version originale allemande

Widerrufsbelehrung

Im Falle eines zustande kommenden Maklervertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Maklervertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tel.: +49 30 762 149 75, E-Mail: info@immobiliya.fr) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung

Votre interlocutrice pour ce bien



Kate Lehmann

L&B Immobiliya EuRuS GmbH

WhatsApp +49 162 100 85 16

Portable +49 162 100 85 16

Téléphone fixe +49 30 762 149 75

E-mail info@immobiliya.fr



Langue de nos échanges

Notre équipe ne parle pas français : nous vous conseillons en allemand, en anglais ou en russe. Ce site et nos e-mails automatiques sont en français ; pour les échanges personnels, par écrit ou au téléphone, l'anglais est en général le plus simple.