WUPPERTAL · APPARTEMENT · LOUÉ

Wuppertal-Oberbarmen : 3 pièces louées de 55 m² près de la gare

55 m² au 1er étage, loués depuis 2014 pour 564 € charges comprises, à 3 minutes de la gare

45 000 €

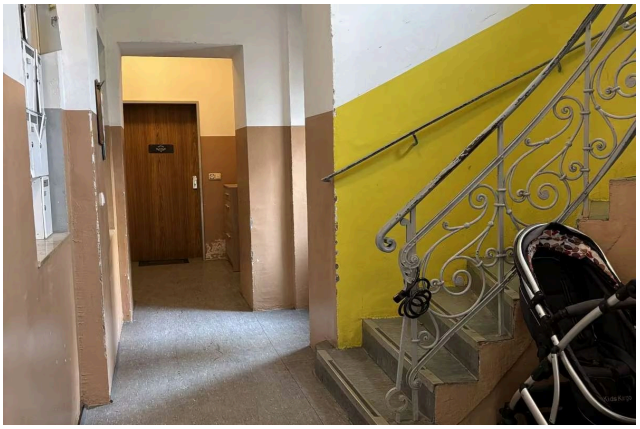
55 m² | 3 pièces | déjà loué



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

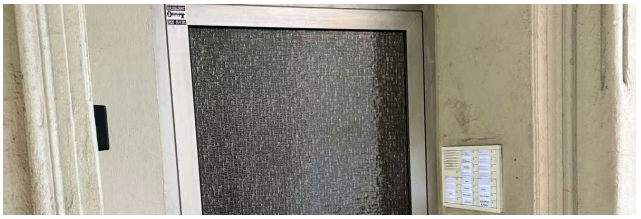
Notre équipe ne parle pas français : nous vous répondons en anglais, en allemand ou en russe.

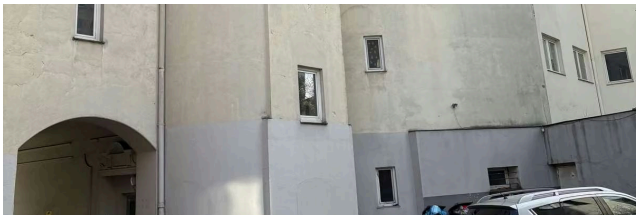
Kate Lehmann · +49 30 762 149 75 · WhatsApp +49 162 100 85 16 · info@immobiliya.fr · https://immobiliya.fr/biens/appartement-wuppertal-7536k

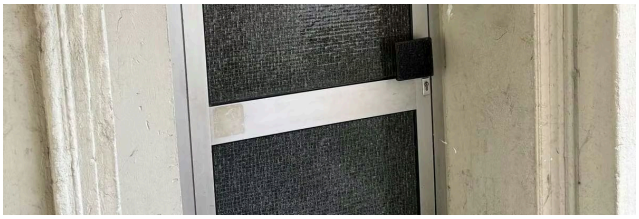












Le bien

Un appartement de 55 m² au premier étage d'un immeuble collectif de 1960, vendu avec son locataire. Le bail court depuis 2014. Le loyer encaissé s'élève à 564 € par mois, charges et chauffage compris.

Le plan est classique et bien découpé. On entre par une entrée qui dessert les trois pièces, la cuisine, séparée, et la salle de bains. Une cave complète le lot.

Les charges de copropriété (Hausgeld) atteignent 266 € par mois. Une partie est refacturable au locataire, ce qui est déjà intégré dans le loyer charges comprises. Le chauffage central de l'immeuble fonctionne au fioul et le bâtiment est classé F sur l'échelle énergétique allemande.

Point à intégrer dans le calcul. L'assemblée générale de 2024 a voté la réfection de la toiture, une rénovation partielle de la façade et celle du chauffage. Les devis seront arrêtés lors de la prochaine assemblée. La quote-part estimée pour cet appartement se situe entre 10 000 et 15 000 €.

Loué depuis 2014 · 564 € de loyer charges comprises · Gare S-Bahn à 3 minutes · Cuisine séparée et cave · Chauffage au fioul, classe F · Travaux votés : 10 000 à 15 000 €

Caractéristiques

Type	Appartement
Ville	Wuppertal
Région (Land)	Rhénanie-du-Nord-Westphalie
Code postal	42277
Surface	55 m²
Pièces	3

Étage	1er étage
Année de construction	1960
Situation	déjà loué
Classe énergétique (Allemagne)	F
Besoin en énergie	173,30 kWh/(m²·an)
Énergie de chauffage	fioul
Référence	7536k

Situation

Wuppertal compte environ 350 000 habitants et s'étire le long de la vallée de la Wupper, à une trentaine de kilomètres à l'est de Düsseldorf, en Rhénanie-du-Nord-Westphalie. La ville est connue pour son métro suspendu, la Schwebebahn, dont Oberbarmen constitue le terminus est.

L'appartement se trouve au centre d'Oberbarmen, quartier populaire de l'est de la ville. La gare de Wuppertal-Oberbarmen, desservie par le S-Bahn, est à environ 3 minutes à pied. La Wupper coule tout près.

Pour qui. Un investisseur qui cherche un revenu locatif déjà en place près d'une gare et qui accepte de financer sa part des travaux de toiture, de façade et de chauffage votés par la copropriété.

Plus de biens à Wuppertal →

Combien coûte l'achat au total

Droits de mutation (Rhénanie-du-Nord-Westphalie, 6,50 %)	2 925 €
Notaire et registre foncier (env. 1,5–2 %)	675–900 €
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

Nouveau en ligne depuis le 06.11.2026

Prix comparé

Cet appartement : 818 €/m². Moyenne des appartements à Wuppertal (2025) : 1785 €/m². **54 % sous la moyenne**



Source: Grundstücksmarktbericht 2026 Stadt Wuppertal

Frais d'acquisition

Coût total	**51 825 €**

Rendement

Rendement brut	15,04 %
Rendement net	10,33 %

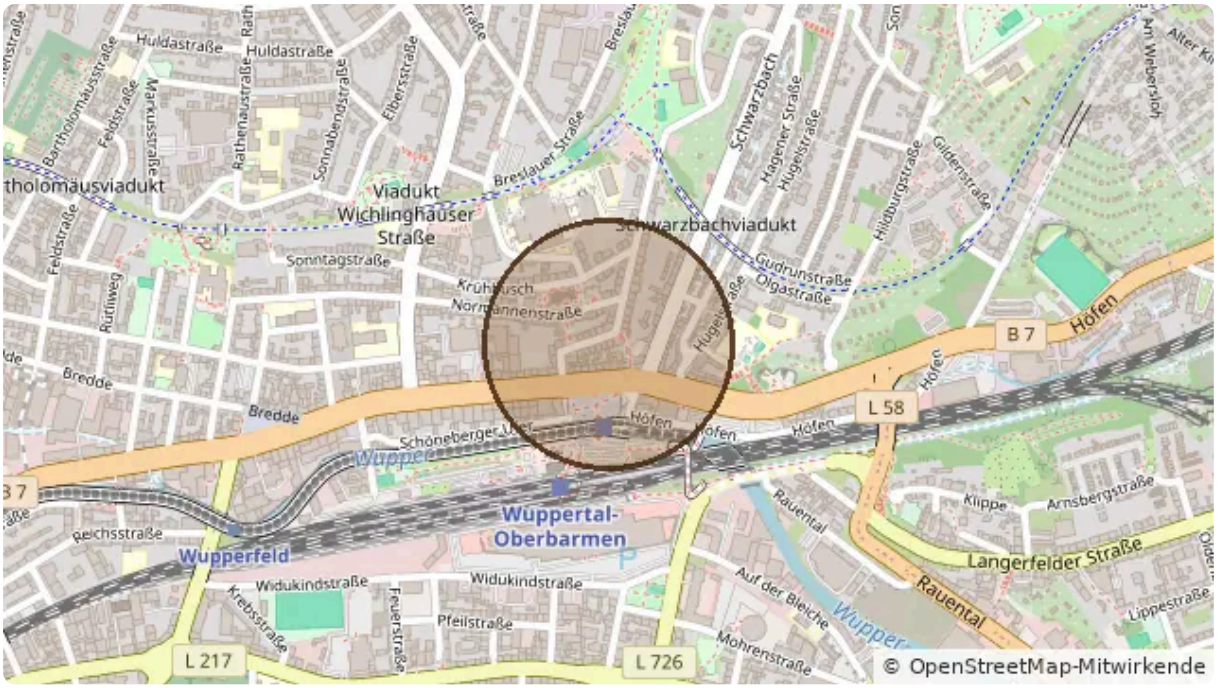
Financement

Prêt	36 278 €
Mensualité	187 € / mois
Solde mensuel (avant impôts)	**259 € / 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

42277 Wuppertal · Voir sur Google Maps

Bus Schule Hügelstraße	2 min à pied
Bus Oberbarmen Bahnhof SEV	2 min à pied
Gare Oberbarmen Bahnhof	3 min à pied
Supermarché Orient Markt	1 min à pied
Boulangerie Maulawy	2 min à pied
Pharmacie Wupper Apotheke	3 min à pied
Médecin Brigitte A. Fritsch	3 min à pied
Crèche Städtischer Kindergarten	4 min à pied
École Hauptschule Oberbarmen	3 min à pied
Parc Bayer-Platz	7 min à pied

17 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.