

Wuppertal

Briller Viertel: Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten und Garage

Objektnummer: 25063035



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 25063035 - 42115 Wuppertal

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25063035 - 42115 Wuppertal

Auf einen Blick

Objektnummer	25063035
Wohnfläche	ca. 215 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1885
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	895.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 52 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25063035 - 42115 Wuppertal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 25063035 - 42115 Wuppertal

Die Immobilie



Objektnummer: 25063035 - 42115 Wuppertal

Die Immobilie



Objektnummer: 25063035 - 42115 Wuppertal

Die Immobilie



Objektnummer: 25063035 - 42115 Wuppertal

Die Immobilie



Objektnummer: 25063035 - 42115 Wuppertal

Die Immobilie



Objektnummer: 25063035 - 42115 Wuppertal

Die Immobilie



Objektnummer: 25063035 - 42115 Wuppertal

Die Immobilie



Objektnummer: 25063035 - 42115 Wuppertal

Die Immobilie



Objektnummer: 25063035 - 42115 Wuppertal

Die Immobilie



Objektnummer: 25063035 - 42115 Wuppertal

Die Immobilie



Objektnummer: 25063035 - 42115 Wuppertal

Die Immobilie



Objektnummer: 25063035 - 42115 Wuppertal

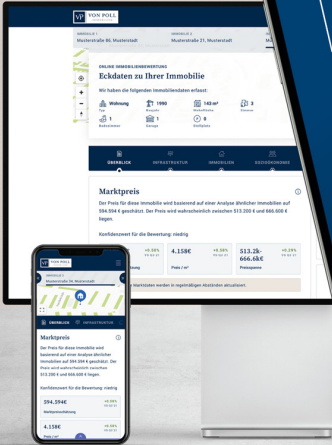
Die Immobilie



Objektnummer: 25063035 - 42115 Wuppertal

Die Immobilie





VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

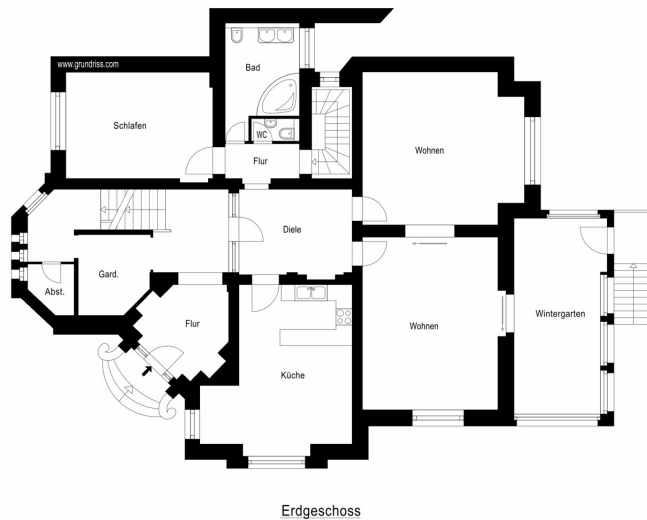
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25063035 - 42115 Wuppertal

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25063035 - 42115 Wuppertal

Ein erster Eindruck

Willkommen im Briller Viertel in Wuppertal, dem begehrtesten historischen Villenviertel der Stadt. Hier präsentieren wir Ihnen ein einmaliges Immobilienangebot: Eine Eigentumswohnung im Erdgeschoss einer eindrucksvollen Altbauvilla, die sich durch ihre historische Architektur und den gehobenen Ausstattungsstandard auszeichnet. Die Villa selbst steht unter Denkmalschutz und wurde zuletzt im Jahr 2023 modernisiert, wobei im Erdgeschoss neue Fenster installiert wurden. Die zentrale Gasheizung stammt aus dem Jahr 2019.

Die Wohnung erstreckt sich als Maisonette über das teilweise ausgebaute Untergeschoss und bietet Ihnen ca. 215 m² Wohnfläche. Diese verteilen sich auf insgesamt fünf Zimmer auf zwei Ebenen und zwei Badezimmer. Ein Highlight dieser Einheit ist der exklusive Zugang zu einem großen Gartengrundstück als Sondernutzungsrecht - eine Rarität im Briller Viertel. Der angrenzende Wintergarten ermöglicht einen weiten Blick über bis über die Talachse und ergänzt den Wohnkomfort erheblich. Einmalig für diese Lage.

Der historische Charakter des Gebäudes spiegelt sich in vielen Details wider: Hohe Decken, aufwendige Stuckverzierungen und eine Fassade, die in Naturstein und Klinker gehalten ist. Der Eingangsbereich besticht durch eine Neo-Renaissance-Architektur mit Pfeilervorlagen und einem schmiedeeisernen Vordach.

Das Objekt ist ein Beispiel für die Architektur des späten 19. Jahrhunderts und fügt sich als Eckgebäude nahtlos in den nahezu unveränderten Straßenzug des Briller Viertels ein. Dies trägt nicht nur zum Charme der Immobilie bei, sondern auch zur Einzigartigkeit des angebotenen Wohnraums.

Die zentrale Lage bietet fußläufigen Zugang zur Altstadt (Luisenviertel) und Innenstadt von Wuppertal, was den täglichen Bedarf an Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Gastronomie mühelos abdeckt. Die zentrale Heizungsanlage sorgt in beiden Wohnungen für ein effizientes und angenehmes Raumklima.

Für Interessenten, die Wert auf historischen Charme, exklusive Wohnflächen und eine zukunftssichere Investition legen, ist dieses Angebot eine seltene Gelegenheit. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie in einem außergewöhnlichen Wohnumfeld.

Objektnummer: 25063035 - 42115 Wuppertal

Alles zum Standort

Wuppertal ist mit rund 360.000 Einwohnern die größte Stadt und das Industrie-, Wirtschafts-, Bildungs- und Kulturzentrum des Bergischen Landes. Die „Großstadt im Grünen“ liegt südlich des Ruhrgebiets und ist als 17. größte Stadt Deutschlands eines der Oberzentren des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Topografie ist gekennzeichnet durch das Tal der Wupper, die sich rund 20 km durchs Stadtgebiet windet und deren steile Hänge oft bewaldet sind. Die südlichen Stadtteile gehen in die Wiesen und Wälder des Bergischen Landes über. Mit einem Grünflächenanteil von über einem Drittel ist Wuppertal Deutschlands grünste Großstadt. Neben der Schwebebahn ist die Universitätsstadt für etliche kulturelle Einrichtungen und eine reizvolle Umgebung bekannt.

Die einzigartige Villa befindet sich in bester Lage im Briller Viertel, dem größten zusammenhängenden Villengürtel Deutschlands. Von hier aus sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs in 3 bis 5 Minuten und teilweise fußläufig erreichbar. Die Autobahnauffahrt Katernberg erreichen Sie innerhalb von 5 Autominuten. Die Elberfelder Innenstadt ebenfalls.

Anbindungen an den ÖPNV sind innerhalb von 5 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Objektnummer: 25063035 - 42115 Wuppertal

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25063035 - 42115 Wuppertal

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Constantin Pauly

Friedrich-Ebert-Straße 38, 42103 Wuppertal

Tel.: +49 202 - 24 29 72 2

E-Mail: wuppertal@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com