

Wuppertal – Elberfeld

## Three apartment buildings en bloc

*Property ID: 25063024*



PURCHASE PRICE: 1.495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 1.111,14 m<sup>2</sup> • ROOMS: 50 • LAND AREA: 1.109 m<sup>2</sup>

Property ID: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## At a glance

Property ID	25063024	Purchase Price	1.495.000 EUR
Living Space	ca. 1.111,14 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	50		
Bathrooms	16		
Year of construction	1959	Modernisation / Refurbishment	2023
Type of parking	7 x Outdoor parking space	Construction method	Solid
		Rentable space	ca. 1111 m²
		Equipment	Balcony

Property ID: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	203.19 kWh/m²a
Energy certificate valid until	16.06.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1959



Property ID: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## The property





Property ID: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## The property





Property ID: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

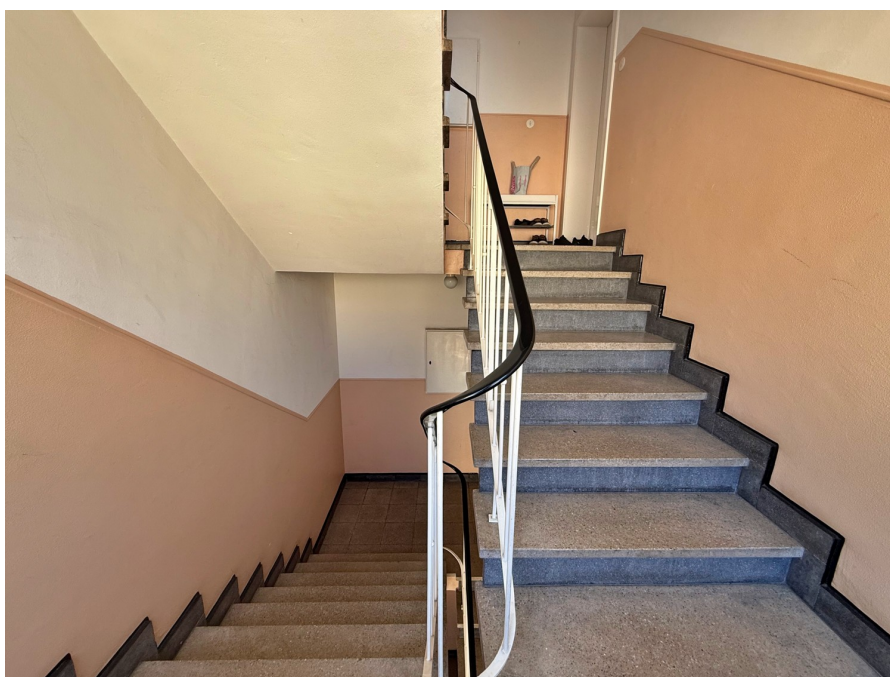
## The property





Property ID: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## The property





Property ID: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## The property



Property ID: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## The property





Property ID: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## The property



Property ID: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## The property





Property ID: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## A first impression

This property portfolio consists of three multi-family buildings in a central location, connected by a large, landscaped courtyard with seven parking spaces. Constructed in 1958-1959, the buildings are solid structures with full basements. The entire property covers 1,109 m<sup>2</sup>, and the total rentable living space is 1,111.14 m<sup>2</sup>. The portfolio comprises a total of 16 residential units. The top floor ceilings of all three buildings have been insulated to reduce energy consumption and increase living comfort, contributing to improved energy efficiency. Due to the excellent central location, the apartments are in high demand and are rented quickly. As a result, there are no vacancies. The tenant mix is very homogeneous and pleasant, fostering a positive and neighborly atmosphere. The current rent levels have been deliberately kept moderate, offering further potential for apartments of this quality and in such a central location. The current rental income, from sixteen rented apartments and seven parking spaces, amounts to €6,453.00 per month. This corresponds to annual net operating costs of €77,436.00. Apartment layout: House A: Raised ground floor, 2 rooms, kitchen, bathroom, 64.62 m<sup>2</sup>; 1st floor, 2 rooms, kitchen, bathroom, balcony, 66.24 m<sup>2</sup>; 2nd floor, 2 rooms, kitchen, bathroom, balcony, 66.24 m<sup>2</sup>; 3rd floor, 2 rooms, kitchen, bathroom, balcony, 66.24 m<sup>2</sup>; Total living area approx.: 263.34 m<sup>2</sup>; House B: 1st floor, left, 3 rooms, kitchen, bathroom, 66.48 m<sup>2</sup>; 1st floor, right, 4 rooms, kitchen, bathroom, 74.82 m<sup>2</sup>; 2nd floor, left, 3 rooms, kitchen, bathroom, 66.48 m<sup>2</sup>; 2nd floor, right, 4 rooms, kitchen, bathroom, 74.82 m<sup>2</sup>; 3rd floor, left, 3 rooms, kitchen, bathroom, 66.48 m<sup>2</sup>; 3rd floor, House C: 1st floor, left, 3 rooms, kitchen, bathroom, 66.48 m<sup>2</sup>; 1st floor, right, 4 rooms, kitchen, bathroom, 74.82 m<sup>2</sup>; 2nd floor, left, 3 rooms, kitchen, bathroom, 66.48 m<sup>2</sup>; 2nd floor, right, 4 rooms, kitchen, bathroom, 74.82 m<sup>2</sup>; 3rd floor, left, 3 rooms, kitchen, bathroom, 66.48 m<sup>2</sup>; 3rd floor, right, 4 rooms, kitchen, bathroom, 74.82 m<sup>2</sup>; Total living space approx.: 423.90 m<sup>2</sup>. Please contact us for further information or to arrange a viewing appointment.

Property ID: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## Details of amenities

Die Wohnungen werden mit Gas Etagenheizungen beheizt:  
Überwiegend sind die Wohneinheiten mit Gas Kombithermen ausgestattet, vier Wohneinheiten verfügen über Gaseinzelöfen  
Bäder: Alle Bäder verfügen über eine Badewanne und ein Fenster.  
Oberste Geschossdecken in allen drei Häusern: mit Dämmung  
Zum energetischen Zustand der Immobilien liegen drei Bedarfsausweise vor:  
Energieausweis Haus A  
Bedarfsausweis  
Energieausweis erstellt am: 17.06.2025  
Energieausweis gültig bis: 16.06.2035  
Energiebedarf: 248,66 kWh  
Energieeffizienz: G  
Wesentlicher Energieträger: Gas  
Baujahr lt. Energieausweis: 1958  
Energieausweis Haus B  
Bedarfsausweis  
Energieausweis erstellt am: 17.06.2025  
Energieausweis gültig bis: 16.06.2035  
Energiebedarf: 234,35 kWh  
Energieeffizienz: G  
Wesentlicher Energieträger: Gas  
Baujahr lt. Energieausweis: 1959  
Energieausweis Haus C  
Bedarfsausweis  
Energieausweis erstellt am: 17.06.2025  
Energieausweis gültig bis: 16.06.2035  
Energiebedarf: 203,19 kWh  
Energieeffizienz: G  
Wesentlicher Energieträger: Gas  
Baujahr lt. Energieausweis: 1959



**Property ID: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld**

## All about the location

Die Gebäudeeinheiten befinden sich in Wuppertal Elberfeld, im Quartier Nordstadt.

Wuppertal ist mit rund 350.000 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.

Das Gebäude befindet sich in zentrale Lage nahe dem Zentrum und der Fußgängerzone von Wuppertal-Elberfeld. Das Zentrum sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer und fußläufiger Umgebung. Eine Anbindung an den ÖPNV ist gegeben (Bushaltestelle 30 m entfernt).

Der Autobahnanschluss zur A 46 ist ebenfalls in Kürze erreichbar.

Property ID: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 203.19 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Constantin Pauly

---

Friedrich-Ebert-Straße 38, 42103 Wuppertal

Tel.: +49 202 - 24 29 72 2

E-Mail: [wuppertal@von-poll.com](mailto:wuppertal@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)