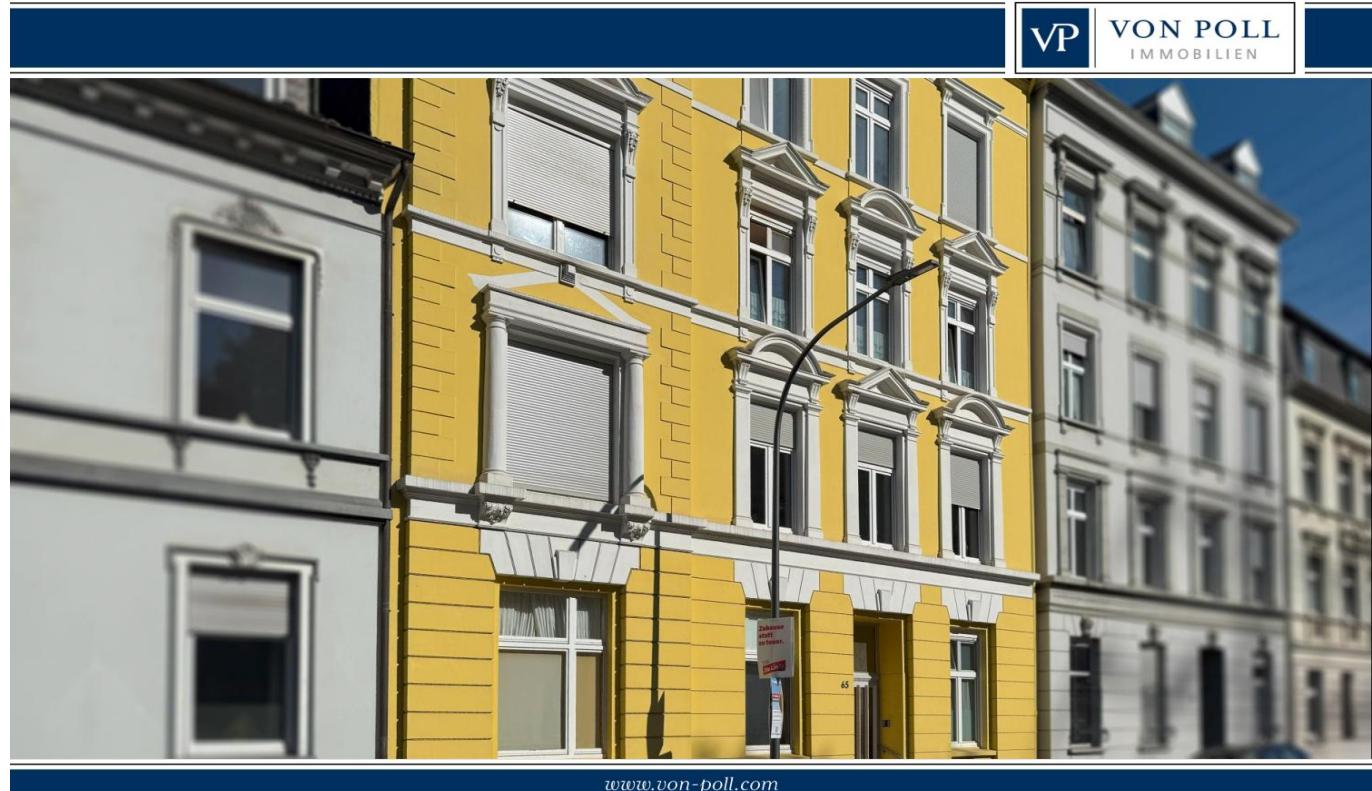


Wuppertal

## Historic multi-family house with charm and potential in Wuppertal-Elberfeld

*Property ID: 25063034*



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

PURCHASE PRICE: 795.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 552,6 m<sup>2</sup> • ROOMS: 20 • LAND AREA: 320 m<sup>2</sup>

Property ID: 25063034 - 42109 Wuppertal

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

Property ID: 25063034 - 42109 Wuppertal

## At a glance

Property ID	25063034	Purchase Price	795.000 EUR
Living Space	ca. 552,6 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Mansard roof		
Rooms	20	Modernisation / Refurbishment	2025
Bedrooms	14	Condition of property	Modernised
Bathrooms	8	Construction method	Solid
Year of construction	1900	Usable Space	ca. 176 m <sup>2</sup>
		Rentable space	ca. 552 m <sup>2</sup>
		Equipment	Garden / shared use

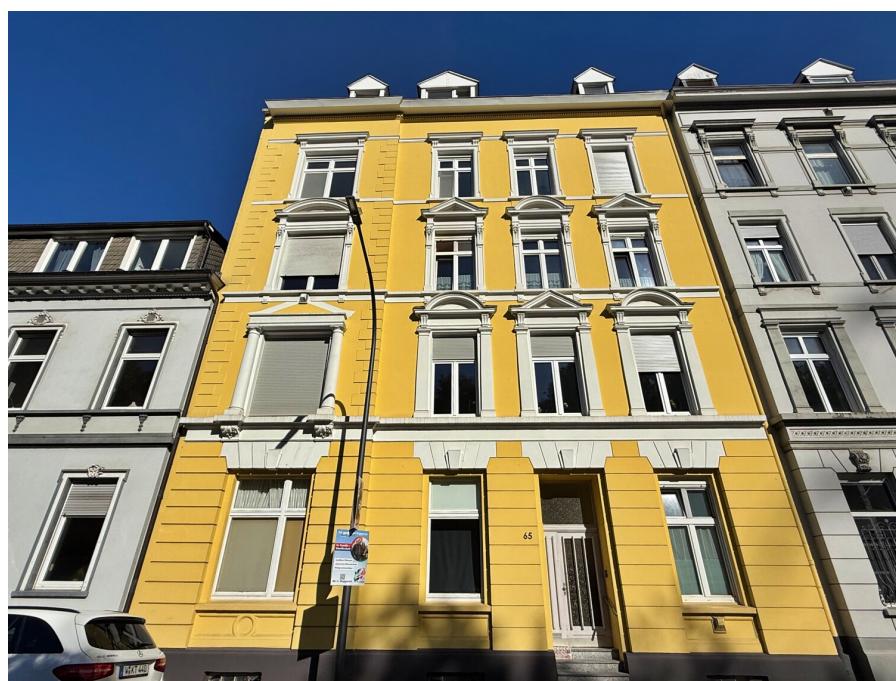
Property ID: 25063034 - 42109 Wuppertal

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	228.16 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.10.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1900

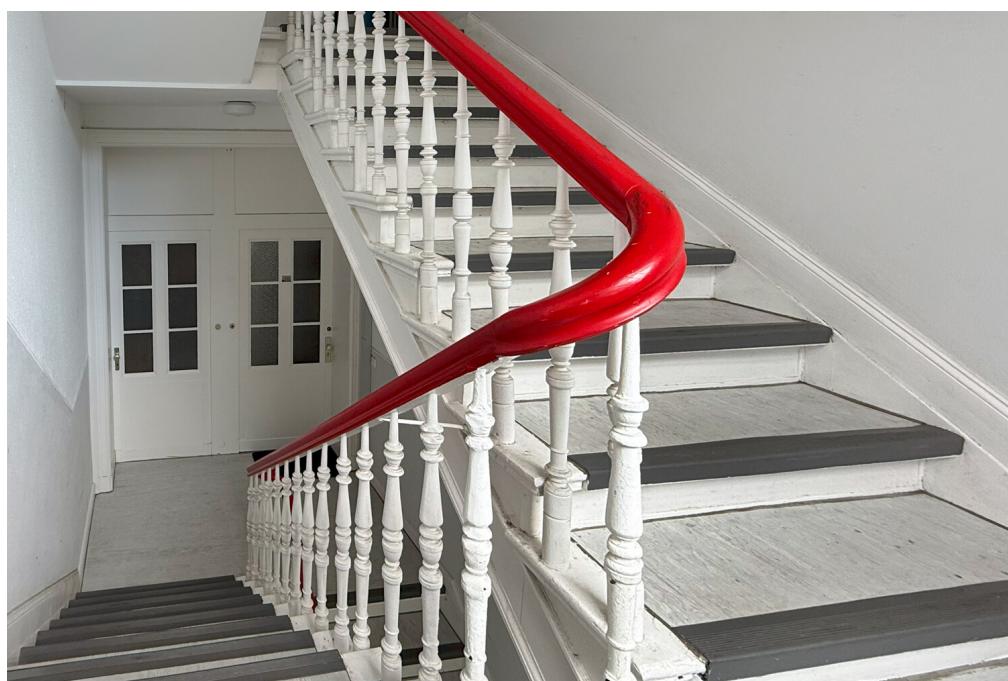
Property ID: 25063034 - 42109 Wuppertal

## The property



Property ID: 25063034 - 42109 Wuppertal

## The property



Property ID: 25063034 - 42109 Wuppertal

## The property



Property ID: 25063034 - 42109 Wuppertal

## The property



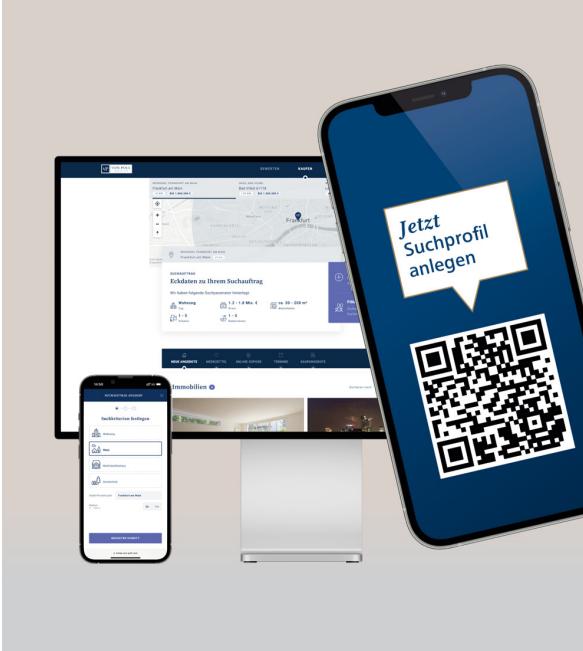
Property ID: 25063034 - 42109 Wuppertal

## The property



Property ID: 25063034 - 42109 Wuppertal

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25063034 - 42109 Wuppertal

## A first impression

Historic multi-family building with charm and potential in Wuppertal-Elberfeld. This impressive turn-of-the-century multi-family building captivates with its magnificent period facade featuring richly ornamented details and classic architecture. Located on a quiet side street in the popular Katernberg-Uellendahl district, the property combines historic charm with solid construction – a rare opportunity for investors with a taste for the exceptional. The building comprises five residential floors with a total of eight apartments, two of which are partially furnished, and has a full basement. At the rear of the building, a well-maintained communal garden invites residents to relax and enjoy the outdoors. Despite its historic appearance, the building is not a listed historical monument, offering you additional flexibility for future renovations. Seven apartments include a cellar compartment and storage rooms on a mezzanine level. The top-floor apartment has access to the entire attic space, with a gross area of 75 m<sup>2</sup>. The property is in excellent condition. Numerous renovations have already been completed, providing a solid foundation for an economically attractive investment. The combination of a quiet, central location, architectural character, and development potential makes this property particularly appealing. The current rental level has been deliberately kept moderate. Combined with the high-quality apartment features and the central location, this offers attractive potential for rent increases. Currently, eight rented units generate a monthly rental income of €4,093, which corresponds to an annual net rent of €49,125. Apartment layout: Ground floor left: 2 rooms, kitchen, hallway, bathroom – approx. 67 m<sup>2</sup> Ground floor right: 1 room, kitchen, hallway, bathroom, furnished – approx. 34 m<sup>2</sup> 1st floor left: 4 rooms, kitchen, hallway, bathroom – approx. 113 m<sup>2</sup> 2nd floor left: 2 rooms, kitchen, hallway, bathroom – approx. 60 m<sup>2</sup> 2nd floor right: 2 rooms, kitchen, hallway, bathroom – approx. 57 m<sup>2</sup> 3rd floor left: 2 rooms, kitchen, hallway, bathroom – approx. 80 m<sup>2</sup> 3rd floor right: 1 room, kitchen, hallway, bathroom, furnished – approx. 33 m<sup>2</sup> Attic: 5 rooms, kitchen, hallway, bathroom – approx. 110 m<sup>2</sup> Total living area: approx. 552.6 m<sup>2</sup> Please contact us for further information or to arrange a rental. a personal viewing appointment.

Property ID: 25063034 - 42109 Wuppertal

## Details of amenities

- 3-Fach Isolierverglaste Fenster: bis auf EG alle Fenster erneuert zwischen 2016-2021
- Sanierung Bäder,:in WE 1.OG und WE 3.OG, ca. 2022
- Elektrik: in WE 1. OG, in ca. 2023 erneuert
- Böden: sind mit Parkett oder Laminat ausgestattet
- Elektrische Rolladen: in drei Wohneinheiten
- Gasetagenheizungen: in drei Wohneinheiten, 2023 erneuert
- zwei Wohneinheiten werden über Nachspeicheröfen beheizt
- Dach: mit Schieferdeckung, Instandhaltung in 2025
- zwei Wohneinheiten werden teilmöbliert vermietet

**Property ID: 25063034 - 42109 Wuppertal**

## All about the location

Das Mehrfamilienhaus befindet sich nördlich der A 46 im Wuppertaler Stadtteil Elberfeld, Wohnbezirk Uellendahl-Katernberg. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig schnell zu erreichen, ebenso befinden sich alle sonstigen Dinge des täglichen Bedarfs, sowie Kindergärten und Schulen, in naher Umgebung. Die Zentren von Elberfeld und Barmen erreichen Sie mit dem Auto nach ca. 5 bis 10 Minuten und es besteht eine sehr gute Anbindung an die A 46.

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 Schwebefähre ist die Universitätsstadt für etliche kulturelle Einrichtungen und eine reizvolle Umgebung bekannt.

Property ID: 25063034 - 42109 Wuppertal

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 228.16 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25063034 - 42109 Wuppertal**

## 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)