

Wuppertal

## Solid investment with cultural value – Listed multi-family house in a prime location

Property ID: 25063025



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

PURCHASE PRICE: 795.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 317,9 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 410 m<sup>2</sup>

Property ID: 25063025 - 42115 Wuppertal

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

Property ID: 25063025 - 42115 Wuppertal

## At a glance

|                      |                          |                       |                                                                           |
|----------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25063025                 | Purchase Price        | 795.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 317,9 m <sup>2</sup> | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof              |                       |                                                                           |
| Rooms                | 10                       |                       |                                                                           |
| Bedrooms             | 6                        |                       |                                                                           |
| Bathrooms            | 6                        | Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Year of construction | 1900                     | Construction method   | Solid                                                                     |
|                      |                          | Equipment             | Balcony                                                                   |

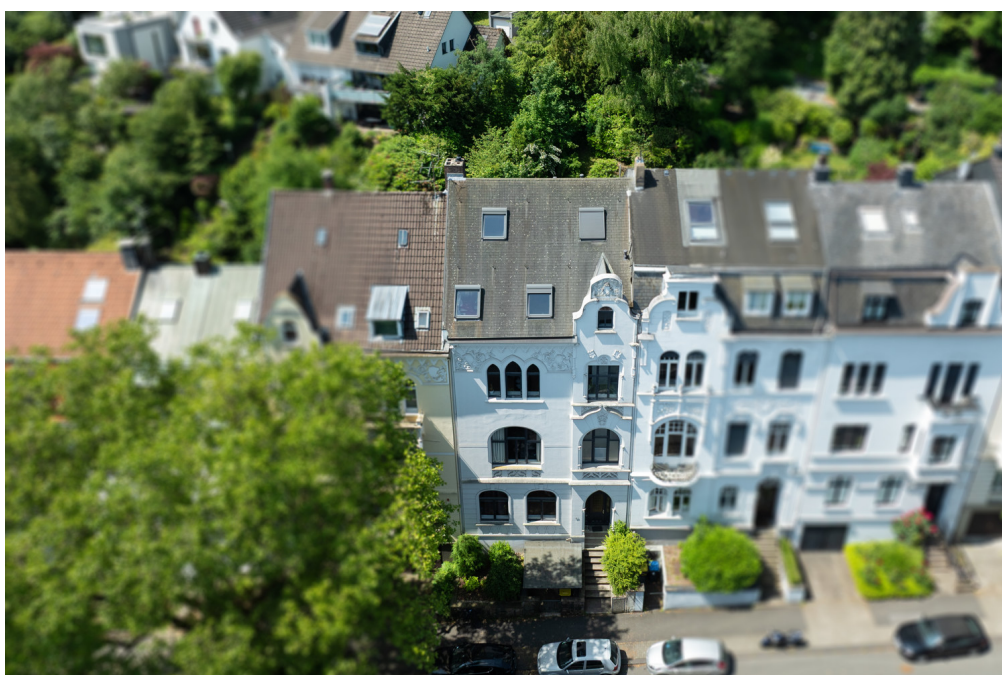
Property ID: 25063025 - 42115 Wuppertal

## Energy Data

|                 |                 |                    |                      |
|-----------------|-----------------|--------------------|----------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Legally not required |
| Power Source    | Oil             |                    |                      |

Property ID: 25063025 - 42115 Wuppertal

## The property



Property ID: 25063025 - 42115 Wuppertal

## The property



Property ID: 25063025 - 42115 Wuppertal

## The property



Property ID: 25063025 - 42115 Wuppertal

## The property



Property ID: 25063025 - 42115 Wuppertal

## The property



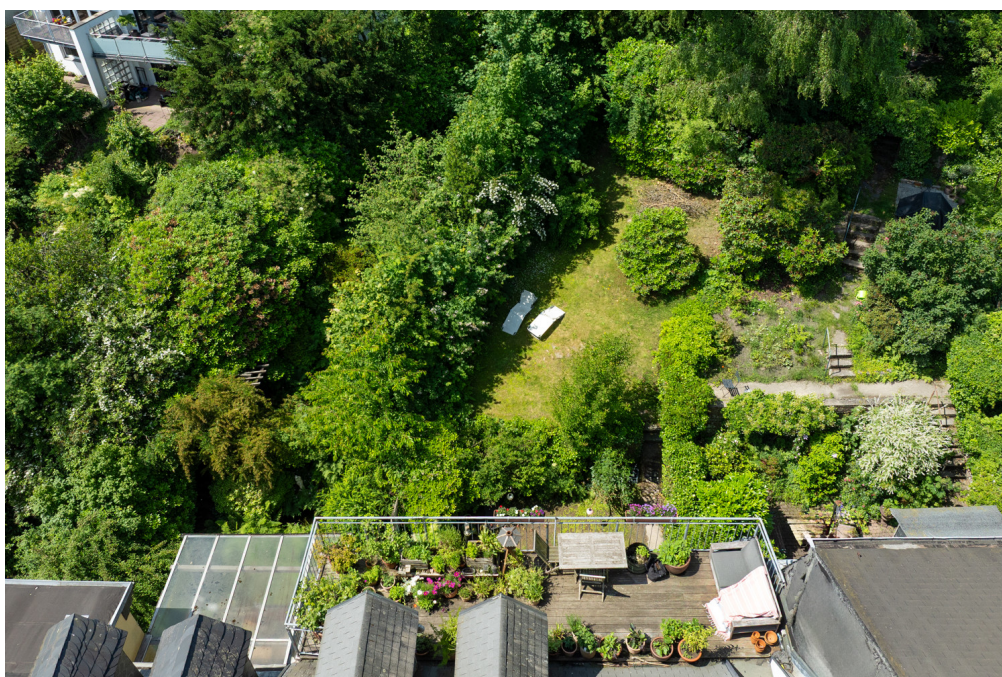
Property ID: 25063025 - 42115 Wuppertal

## The property



Property ID: 25063025 - 42115 Wuppertal

## The property



Property ID: 25063025 - 42115 Wuppertal

## The property



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

Property ID: 25063025 - 42115 Wuppertal

## A first impression

In one of Wuppertal's most sought-after and historically significant neighborhoods, on a quiet side street amidst stylish period buildings and established communities, lies this charming turn-of-the-century apartment building. The listed building, constructed around 1900, still reflects the typical character of Wilhelminian architecture: high ceilings, well-structured facades, meticulous details, and a distinctive flair. With a total living area of approximately 317 m<sup>2</sup>, distributed across six well-proportioned apartments, the property offers not only an exceptional ambiance but also diverse usage options – whether as a classic investment property with a long-term perspective or for combining residential and rental purposes. Thanks to its solid construction, generous ceiling heights, and large windows, the apartments impress with their brightness, atmosphere, and high quality of living. Despite its central location, the building remains compact and efficient to manage on its approximately 226 m<sup>2</sup> plot. The building has been carefully maintained and modernized in key areas over the years, while always preserving its historical charm. The oil-fired central heating system was completely renewed in 2019 and now provides a modern heat supply. The roof was replaced in 2006, and the gutters were enlarged and technically improved at the same time, further emphasizing the building's longevity. The building services have also been thoughtfully maintained: all lead and ventilation pipes were replaced approximately 20 years ago, ensuring added safety. In three of the six apartments, the kitchens and bathrooms have been tastefully modernized in the last ten years – a significant advantage for both tenants and owner-occupiers. The electrical system largely dates back to the 1970s but remains functional. For forward-thinking investors, this presents an opportunity for careful energy optimization – for example, through smart home controls or modern security standards. The street-facing windows are still single-glazed, which contributes to the building's authentic appearance but also offers potential for further enhancing living comfort. The building is located in one of the city's most desirable addresses. The surroundings are characterized by a quiet, well-maintained neighborhood with renovated period buildings, leafy streets, and a pleasant living atmosphere. Shops, doctors, schools, kindergartens, as well as cafes, restaurants, and cultural offerings are all within walking distance. Public transport connections are excellent – both bus and train stops are in the immediate vicinity, providing quick access to all parts of the city and beyond. Combined with the established infrastructure, the peaceful residential setting, and the historic ambiance, this property offers a rare opportunity for buyers with a passion for classic period buildings. Whether as a sound investment, for gentle upgrading, or for partial personal use – this house offers diverse perspectives. This property is far more than an ordinary apartment building – it is a piece of living urban history with a future. The solid foundation, the well-maintained condition,

the renovations already carried out, and, last but not least, the excellent location form a compelling basis for an investment that appeals both economically and emotionally. Those seeking something special will find here a building with character, style, and potential – ready for its next chapter.

Property ID: 25063025 - 42115 Wuppertal

## Details of amenities

Dieses historistische Wohnhaus aus der Zeit um die Jahrhundertwende gehört zu einem geschlossenen Ensemble repräsentativer Reihen- und Villenhäuser, das zwischen dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert entstand. Es befindet sich in einem der renommiertesten und architektonisch bedeutendsten Gründerzeitquartiere Deutschlands – dem Briller Viertel in Wuppertal-Elberfeld.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude ist ein typisches Beispiel bürgerlicher Wohnkultur jener Epoche und überzeugt durch seine ausdrucksstarke Fassadengestaltung im Stil des späten Historismus. Charakteristische Merkmale wie Putz- oder Feldsteinfassade, Erker, Zwerchgiebel, teilweise auch Fachwerkelemente sowie großzügige Raumhöhen und original erhaltene Details – darunter Stuckverzierungen, Holzfenster und historische Türen – verleihen der Immobilie ihren unverwechselbaren Charakter.

Der Denkmalschutz umfasst das gesamte Gebäude einschließlich seiner baulichen Struktur und architektonischen Gestaltung. Auch ohne eine detaillierte Einzelbeschreibung orientiert sich das Haus in Qualität und Stil an den benachbarten, baugleichen Objekten des Viertels, die durchweg ein hohes Maß an Erhaltungswürdigkeit und architektonischem Anspruch aufweisen.

Die Immobilie ist Teil eines städtebaulich und historisch herausragenden Ensembles, das auf dem westlich gelegenen Nützenbergs-Gelände entstand. Dieses Quartier wurde zwischen ca. 1895 und 1902 gezielt für das wohlhabende Bürgertum und führende Unternehmerfamilien konzipiert – als sichtbarer Ausdruck des wirtschaftlichen und kulturellen Aufschwungs der Stadt Elberfeld während der industriellen Hochphase.

In dieser seltenen Kombination aus Lagequalität, historischer Substanz und gestalterischer Einheitlichkeit zeigt sich das Gebäude als wertvolles Zeugnis seiner Zeit – mit hervorragendem Potenzial für die anspruchsvolle Weiterentwicklung im Einklang mit dem Denkmalstatus. Ein Objekt für Liebhaber klassischer Architektur, die das Besondere zu schätzen wissen.

Property ID: 25063025 - 42115 Wuppertal

## All about the location

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.

Dieses einzigartige Mehrfamilienhaus 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.

Property ID: 25063025 - 42115 Wuppertal

## Other information

**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: 25063025 - 42115 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)