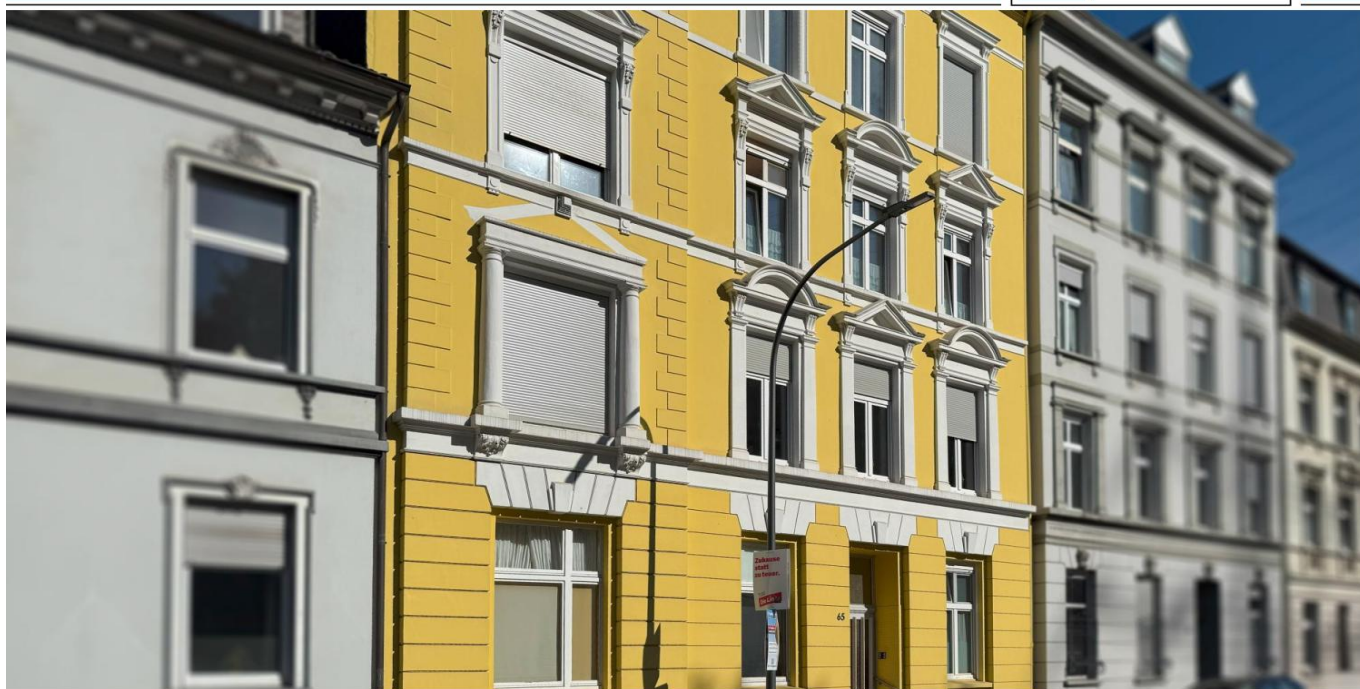


Wuppertal

# Casa histórica multifamiliar con encanto y potencial en Wuppertal-Elberfeld

Número de propiedad: 25063034



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

**PRECIO DE COMPRA: 745.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 552,6 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 20 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 320 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25063034 - 42109 Wuppertal**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25063034 - 42109 Wuppertal

## De un vistazo

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Número de propiedad  | 25063034                 |
| Superficie habitable | ca. 552,6 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo de mansarda        |
| Habitaciones         | 20                       |
| Dormitorios          | 14                       |
| Baños                | 8                        |
| Año de construcción  | 1900                     |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 745.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa plurifamiliar                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2025                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 176 m <sup>2</sup>                                                    |
| Superficie alquilable          | ca. 552 m <sup>2</sup>                                                    |
| Características                | Jardín / uso compartido                                                   |

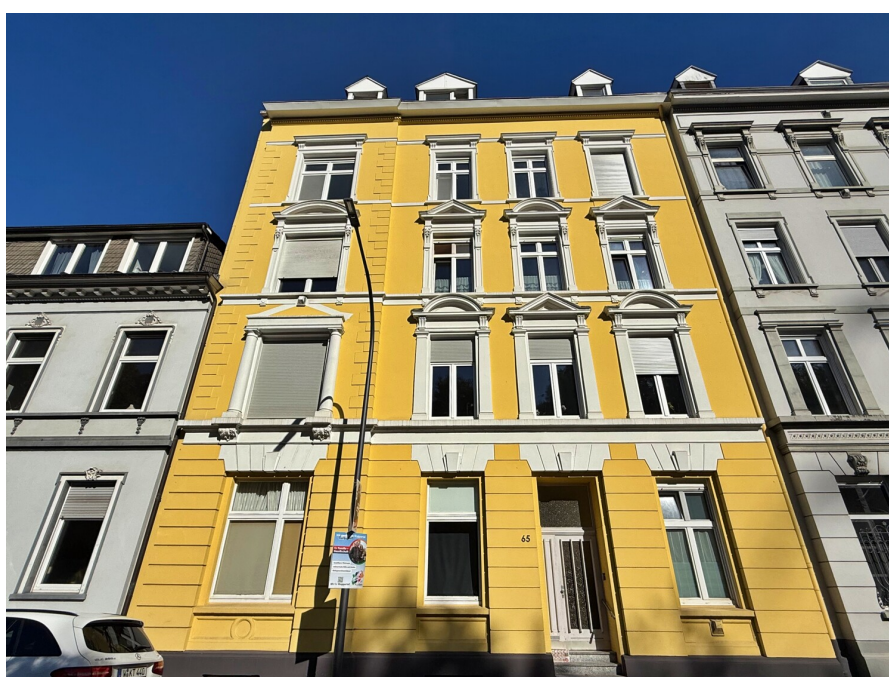
Número de propiedad: 25063034 - 42109 Wuppertal

## Datos energéticos

| Tipo de calefacción                 | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético                              | Certificado energético |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Demanda de energía final                            | 228.16 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 20.10.2035                                | Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Fuente de energía                   | Eléctrica                                 | Año de construcción según el certificado energético | 1900                   |

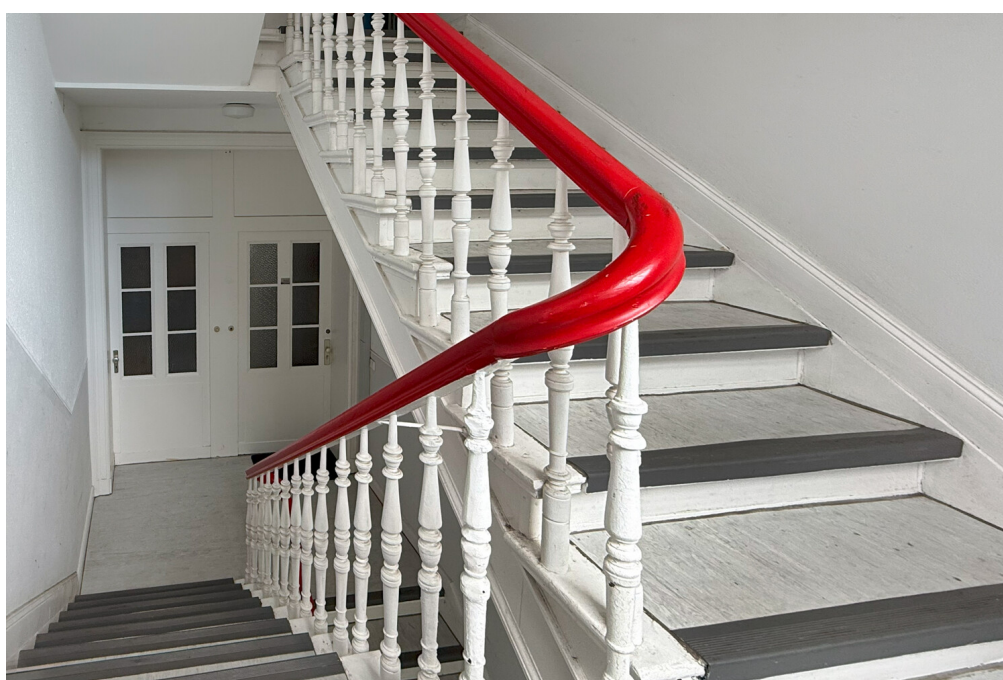
Número de propiedad: 25063034 - 42109 Wuppertal

## La propiedad



Número de propiedad: 25063034 - 42109 Wuppertal

## La propiedad



Número de propiedad: 25063034 - 42109 Wuppertal

## La propiedad



Número de propiedad: 25063034 - 42109 Wuppertal

## La propiedad



Número de propiedad: 25063034 - 42109 Wuppertal

## La propiedad



Número de propiedad: 25063034 - 42109 Wuppertal

## La propiedad



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Create search profile now). The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The smartphone shows a search filter page.

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25063034 - 42109 Wuppertal

## Una primera impresión

Edificio histórico multifamiliar con encanto y potencial en Wuppertal-Elberfeld. Este impresionante edificio multifamiliar de principios de siglo cautiva con su magnífica fachada de época, con detalles ricamente ornamentados y arquitectura clásica. Ubicado en una tranquila calle lateral del popular distrito de Katernberg-Uellendahl, la propiedad combina el encanto histórico con una sólida construcción: una oportunidad única para inversores con gusto por lo excepcional. El edificio consta de cinco plantas residenciales con un total de ocho apartamentos, dos de ellos parcialmente amueblados, y cuenta con un sótano completo. En la parte trasera del edificio, un jardín comunitario bien cuidado invita a los residentes a relajarse y disfrutar del aire libre. A pesar de su aspecto histórico, el edificio no está catalogado como monumento histórico, lo que ofrece mayor flexibilidad para futuras reformas. Siete apartamentos incluyen un sótano y trasteros en la entreplanta. El apartamento de la planta superior tiene acceso a toda la buhardilla, con una superficie bruta de 75 m<sup>2</sup>. La propiedad se encuentra en excelentes condiciones. Ya se han realizado numerosas reformas, lo que proporciona una base sólida para una inversión económicamente atractiva. La combinación de una ubicación céntrica y tranquila, carácter arquitectónico y potencial de desarrollo hace que esta propiedad sea particularmente atractiva. El nivel actual de alquiler se ha mantenido deliberadamente moderado. Combinado con las características de alta calidad del apartamento y la ubicación céntrica, esto ofrece un potencial atractivo para aumentos de alquiler. Actualmente, ocho unidades alquiladas generan un ingreso de alquiler mensual de € 4,093, lo que corresponde a un alquiler neto anual de € 49,125. Distribución del apartamento: Planta baja izquierda: 2 habitaciones, cocina, pasillo, baño - aprox. 67 m<sup>2</sup> Planta baja derecha: 1 habitación, cocina, pasillo, baño, amueblado - aprox. 34 m<sup>2</sup> Primera planta izquierda: 4 habitaciones, cocina, pasillo, baño - aprox. 113 m<sup>2</sup> Segunda planta izquierda: 2 habitaciones, cocina, pasillo, baño - aprox. 60 m<sup>2</sup> Segunda planta derecha: 2 habitaciones, cocina, pasillo, baño - aprox. 57 m<sup>2</sup> Tercera planta izquierda: 2 habitaciones, cocina, pasillo, baño - aprox. 80 m<sup>2</sup> 3. planta derecha: 1 habitación, cocina, pasillo, baño, amueblado - aprox. 33 m<sup>2</sup> Ático: 5 habitaciones, cocina, pasillo, baño - aprox. 110 m<sup>2</sup> Superficie habitable total: aprox. 552,6 m<sup>2</sup> Póngase en contacto con nosotros para obtener más información o concertar una cita de visita personal.

**Número de propiedad: 25063034 - 42109 Wuppertal**

## **Detalles de los servicios**

- 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 Nachtspeicheröfen beheizt
- Dach: mit Schiefereindeckung, Instandhaltung in 2025
- zwei Wohneinheiten werden teilmöbliert vermietet

**Número de propiedad: 25063034 - 42109 Wuppertal**

## Todo sobre la ubicación

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

**Número de propiedad: 25063034 - 42109 Wuppertal**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

**Número de propiedad: 25063034 - 42109 Wuppertal**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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