

Wuppertal

# Elegante edificio residencial y comercial con gran potencial.

Número de propiedad: 25063027



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

PRECIO DE COMPRA: 575.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 269 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 876 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25063027 - 42329 Wuppertal

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

Número de propiedad: 25063027 - 42329 Wuppertal

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25063027                                       |
| Superficie habitable | ca. 269 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 10                                             |
| Dormitorios          | 4                                              |
| Baños                | 3                                              |
| Año de construcción  | 1892                                           |
| Tipo de aparcamiento | 4 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 575.000 EUR                                                               |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2023                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 269 m²                                                                |
| Superficie comercial           | ca. 89.45 m²                                                              |
| Superficie alquilable          | ca. 254 m²                                                                |
| Características                | Terraza, Jardín / uso compartido                                          |

Número de propiedad: 25063027 - 42329 Wuppertal

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Aceite     | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 25.08.2035 | Demanda de energía final                            | 181.94 kWh/m²a         |
| Fuente de energía                   | Aceite     | Clase de eficiencia energética                      | F                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 18                     |

Número de propiedad: 25063027 - 42329 Wuppertal

## La propiedad



Número de propiedad: 25063027 - 42329 Wuppertal

## La propiedad



Número de propiedad: 25063027 - 42329 Wuppertal

## La propiedad



Número de propiedad: 25063027 - 42329 Wuppertal

## La propiedad



Número de propiedad: 25063027 - 42329 Wuppertal

## La propiedad



Número de propiedad: 25063027 - 42329 Wuppertal

## La propiedad



Número de propiedad: 25063027 - 42329 Wuppertal

## La propiedad



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop shows the Von Poll Immobilien website. The right side of the advertisement has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo and text in German.

VP 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: 25063027 - 42329 Wuppertal

## Una primera impresión

Elegante edificio residencial y comercial con gran potencial: el encanto de principios de siglo se fusiona con la vida moderna. Este edificio residencial y comercial de principios de siglo, meticulosamente mantenido, combina una arquitectura elegante con versátiles opciones de uso. Ubicada en una amplia parcela de aproximadamente 870 m<sup>2</sup>, esta encantadora casa adosada cuenta con un local comercial y dos viviendas, ideal para propietarios, inversores o quienes buscan una inversión de valor y potencial. El edificio ofrece una superficie útil total de aproximadamente 269 m<sup>2</sup> e impresiona con numerosos detalles de estilo, incluyendo una elegante entrada con exquisitos suelos y paredes de mármol. La propiedad se encuentra en excelentes condiciones y presume de una distribución impecable y un sótano terminado. Un patio de estilo mediterráneo y un hermoso jardín de aproximadamente 500 m<sup>2</sup> con una amplia terraza (aproximadamente 36 m<sup>2</sup>) invitan a relajarse y desconectar. Un garaje doble y cuatro plazas de aparcamiento adicionales completan esta atractiva oferta. Toda la casa se calienta mediante una moderna caldera de condensación de gasóleo de aproximadamente 2015, lo que garantiza un suministro de calor eficiente y fiable. Distribución del local: Local comercial en planta baja (aprox. 89 m<sup>2</sup>): Este prestigioso local es ideal para consultorio médico, bufete de abogados o espacio de oficina. El local da tanto a la calle como a un tranquilo jardín, y se accede a través de la entrada central. El espacio consta de varias habitaciones, una cocina americana y un aseo. La entrada puede utilizarse como elemento de conexión si es necesario; también se puede utilizar como consultorio compartido. 1.<sup>a</sup> planta: apartamento de 3 habitaciones en alquiler (aprox. 96 m<sup>2</sup>): Este apartamento de diseño elegante se alquila a largo plazo y genera una renta neta mensual de 700 €. Ofrece tres habitaciones luminosas, una cocina y un baño. El agua caliente se suministra mediante una caldera central de condensación de gasóleo. Último piso con ático terminado (aprox. 84 m<sup>2</sup> de superficie habitable): Este encantador ático de 3 habitaciones ofrece mayor comodidad gracias a un ático terminado, al que se accede por la escalera interior. Aquí encontrará una habitación de invitados, una oficina y una sauna, ideales para relajarse y disfrutar de una vida moderna bajo techo. El agua caliente es eléctrica. Las ventanas de doble acristalamiento que dan a la calle están insonorizadas. Contáctenos para obtener más información o concertar una visita personal.

Número de propiedad: 25063027 - 42329 Wuppertal

## Todo sobre la ubicación

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im unteren Teil der Kaiserstraße, welche die Haupteinkaufsstraße von Vohwinkel ist.

Die Bus- und Schwebebahnhaltestellen sind fußläufig zu erreichen und die schnelle Anbindung zum Autobahnkreuz Wuppertal-Sonnborn ist ideal. Das Stadtzentrum von Elberfeld liegt ca. zehn Minuten Fahrzeit entfernt.

Parkplätze finden Sie ausreichend auf der Kaiserstraße.

Wuppertal ist mit rund ca. 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.

Número de propiedad: 25063027 - 42329 Wuppertal

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 181.94 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 18.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25063027 - 42329 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)