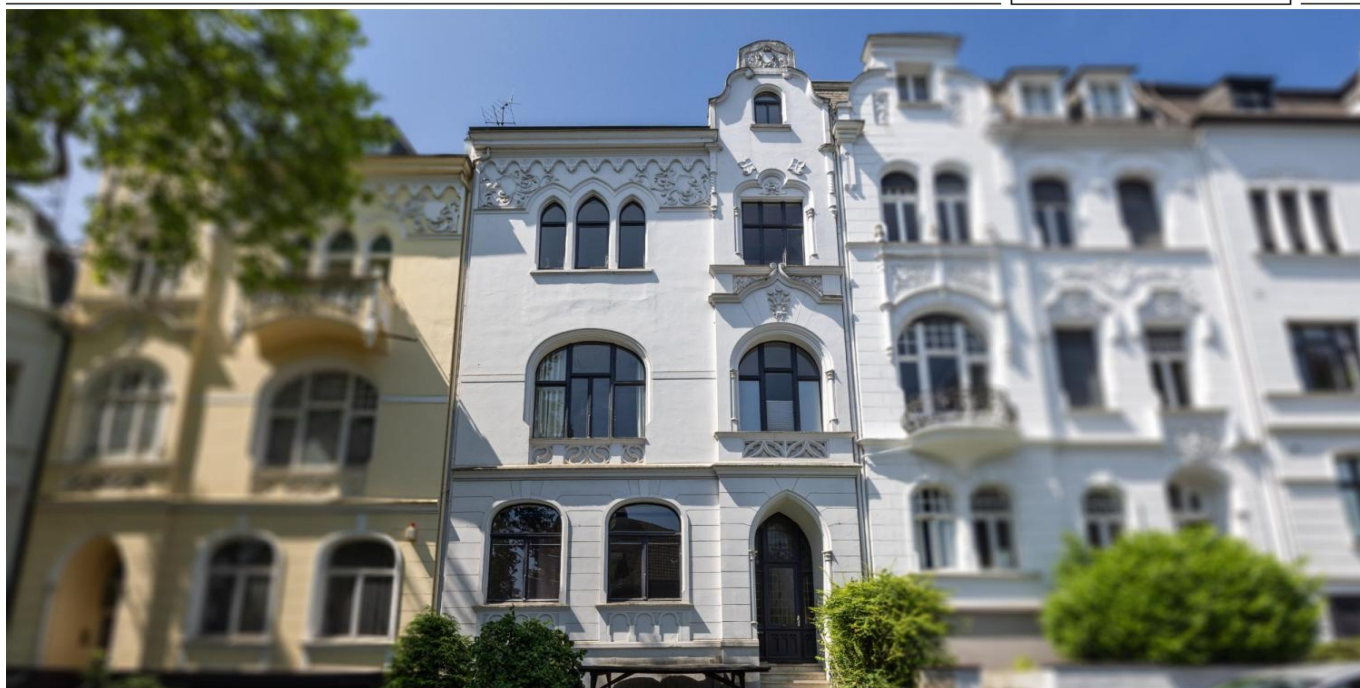


Wuppertal

Inversión sólida con valor cultural: casa multifamiliar catalogada en una ubicación privilegiada

Número de propiedad: 25063025



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 795.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 317,9 m² • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 410 m²

Número de propiedad: 25063025 - 42115 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: 25063025 - 42115 Wuppertal

De un vistazo

Número de propiedad	25063025
Superficie habitable	ca. 317,9 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	10
Dormitorios	6
Baños	6
Año de construcción	1900

Precio de compra	795.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Balcón

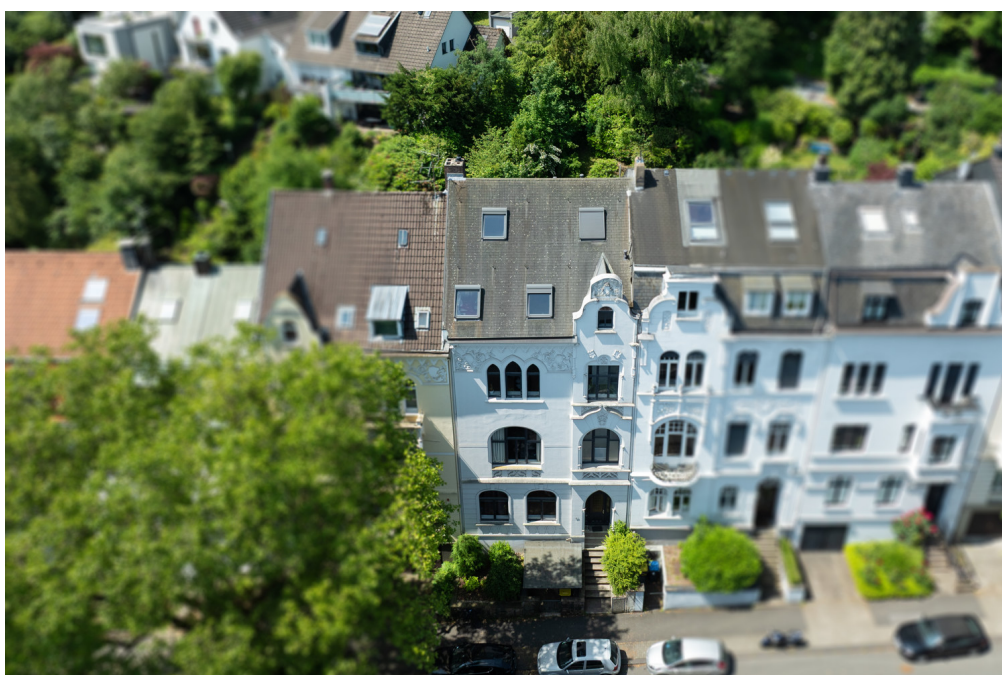
Número de propiedad: 25063025 - 42115 Wuppertal

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Aceite		

Número de propiedad: 25063025 - 42115 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 25063025 - 42115 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 25063025 - 42115 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 25063025 - 42115 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 25063025 - 42115 Wuppertal

La propiedad



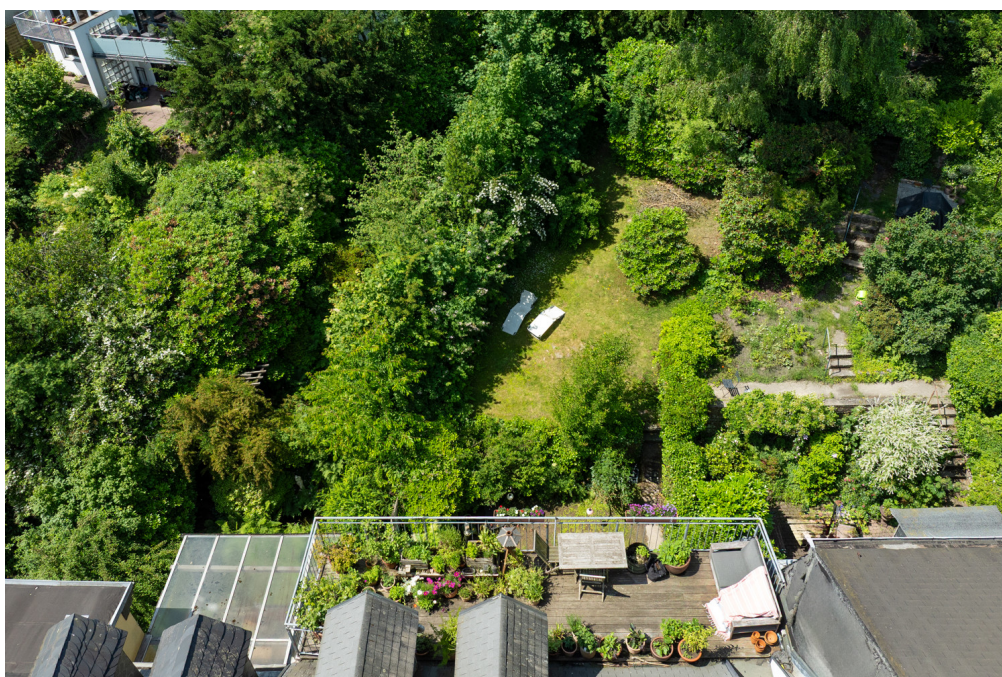
Número de propiedad: 25063025 - 42115 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 25063025 - 42115 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 25063025 - 42115 Wuppertal

La propiedad



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

Número de propiedad: 25063025 - 42115 Wuppertal

Una primera impresión

En uno de los barrios más codiciados e históricamente significativos de Wuppertal, en una tranquila calle lateral entre elegantes edificios de época y comunidades consolidadas, se encuentra este encantador edificio de apartamentos de principios del siglo XX. Este edificio protegido, construido alrededor de 1900, aún refleja el carácter típico de la arquitectura guillermina: techos altos, fachadas bien estructuradas, detalles meticulosos y un estilo distintivo. Con una superficie habitable total de aproximadamente 317 m², distribuidos en seis apartamentos bien proporcionados, la propiedad ofrece no solo un ambiente excepcional, sino también diversas opciones de uso, ya sea como una propiedad de inversión clásica con una perspectiva a largo plazo o para combinar uso residencial y de alquiler. Gracias a su sólida construcción, generosas alturas de techo y amplios ventanales, los apartamentos impresionan por su luminosidad, ambiente y alta calidad de vida. A pesar de su céntrica ubicación, el edificio se mantiene compacto y eficiente en su parcela de aproximadamente 226 m². El edificio se ha mantenido y modernizado cuidadosamente en áreas clave a lo largo de los años, conservando siempre su encanto histórico. El sistema de calefacción central de gasóleo se renovó por completo en 2019 y ahora proporciona un moderno suministro de calor. El tejado se sustituyó en 2006, al tiempo que se ampliaron y mejoraron técnicamente los canalones, lo que contribuyó a la longevidad del edificio. Las instalaciones también se han mantenido con esmero: todas las tuberías de plomo y ventilación se sustituyeron hace aproximadamente 20 años, lo que garantiza una mayor seguridad. En tres de los seis apartamentos, las cocinas y los baños se han modernizado con buen gusto en los últimos diez años, una ventaja significativa tanto para los inquilinos como para los propietarios. El sistema eléctrico data en gran parte de la década de 1970, pero sigue funcionando. Para los inversores con visión de futuro, esto representa una oportunidad para una optimización energética cuidadosa, por ejemplo, mediante controles inteligentes para el hogar o estándares de seguridad modernos. Las ventanas que dan a la calle siguen siendo de acristalamiento simple, lo que contribuye a la apariencia auténtica del edificio y también ofrece potencial para mejorar aún más el confort. El edificio se encuentra en una de las zonas más codiciadas de la ciudad. Los alrededores se caracterizan por un barrio tranquilo y bien cuidado, con edificios de época renovados, calles arboladas y un ambiente agradable. Tiendas, médicos, escuelas, guarderías, así como cafeterías, restaurantes y una amplia oferta cultural se encuentran a poca distancia. Las conexiones de transporte público son excelentes: hay paradas de autobús y tren en las inmediaciones, lo que proporciona un rápido acceso a cualquier parte de la ciudad y más allá. Combinado con la infraestructura consolidada, la tranquilidad del entorno residencial y el ambiente histórico, esta propiedad ofrece una oportunidad única

para compradores apasionados por los edificios de época clásicos. Ya sea como una inversión sólida, para una pequeña reforma o para uso personal parcial, esta casa ofrece diversas perspectivas. Esta propiedad es mucho más que un edificio de apartamentos común: es un pedazo de historia urbana viva con futuro. Los sólidos cimientos, el buen estado de conservación, las reformas ya realizadas y, por último, pero no menos importante, la excelente ubicación constituyen una base atractiva para una inversión atractiva tanto económica como emocionalmente. Quienes buscan algo especial encontrarán aquí un edificio con carácter, estilo y potencial, listo para dar el siguiente paso.

Número de propiedad: 25063025 - 42115 Wuppertal

Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 25063025 - 42115 Wuppertal

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25063025 - 42115 Wuppertal

Otros datos

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: 25063025 - 42115 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com