

Wuppertal – Elberfeld

## Tres edificios de apartamentos en bloque

*Número de propiedad: 25063024w*



**PRECIO DE COMPRA: 1.495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 1.111,14 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 50 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.109 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25063024w - 42105 Wuppertal – Elberfeld

- 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: 25063024w - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## De un vistazo

Número de propiedad	25063024w	Precio de compra	1.495.000 EUR
Superficie habitable	ca. 1.111,14 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	50	Modernización / Rehabilitación	2023
Baños	16	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1959	Superficie alquilable	ca. 1111 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	7 x Plaza de aparcamiento exterior	Características	Balcón

Número de propiedad: 25063024w - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Estufa	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	203.19 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	16.06.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1959

Número de propiedad: 25063024w - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## La propiedad



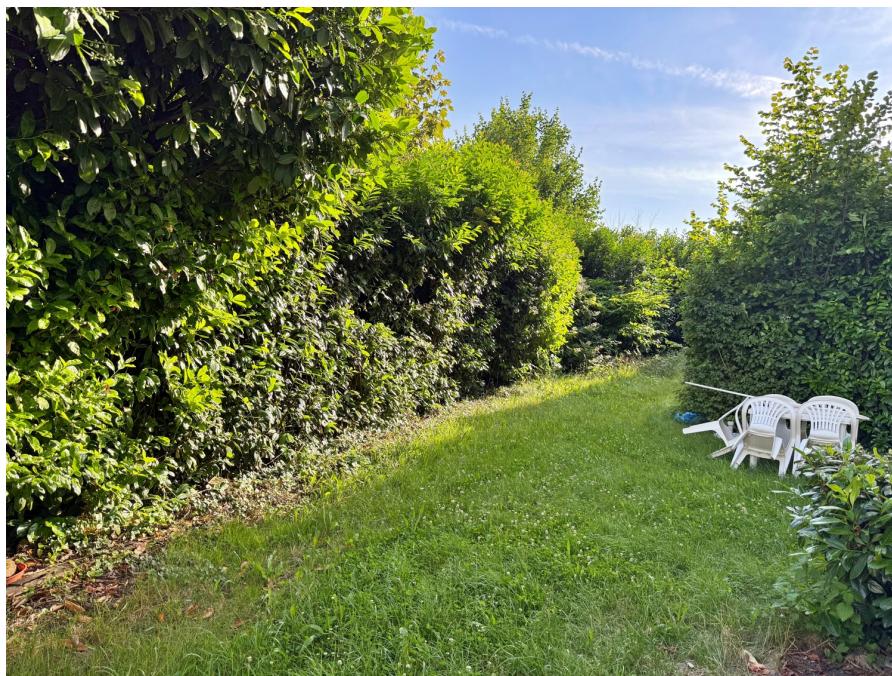
Número de propiedad: 25063024w - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## La propiedad



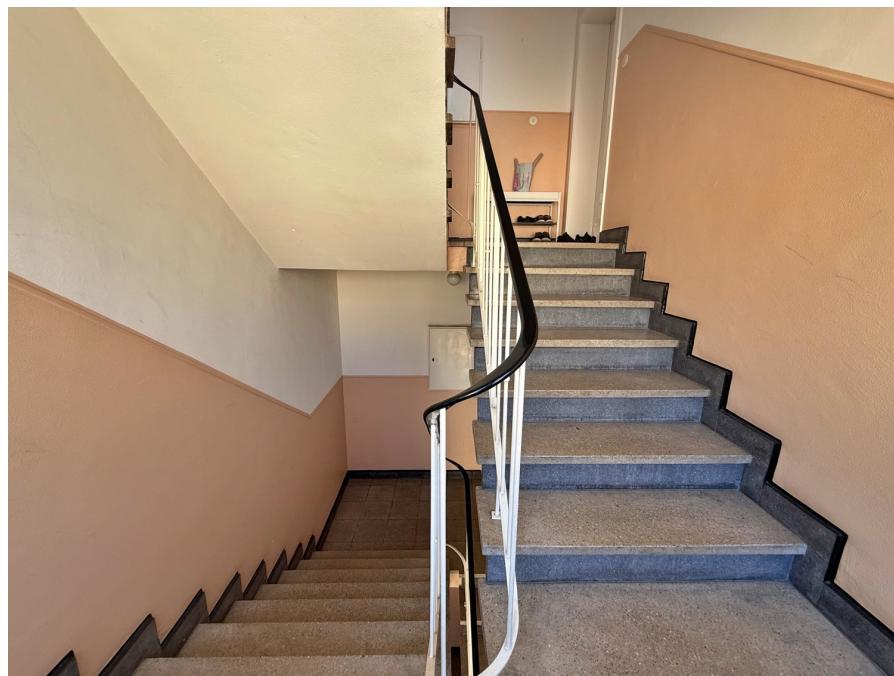
Número de propiedad: 25063024w - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25063024w - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## La propiedad



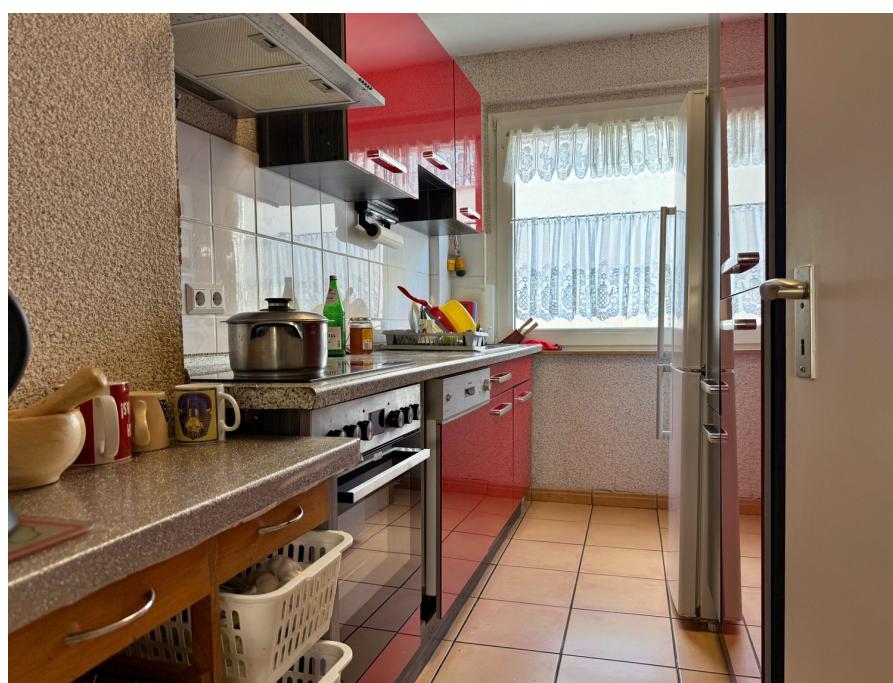
Número de propiedad: 25063024w - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## La propiedad



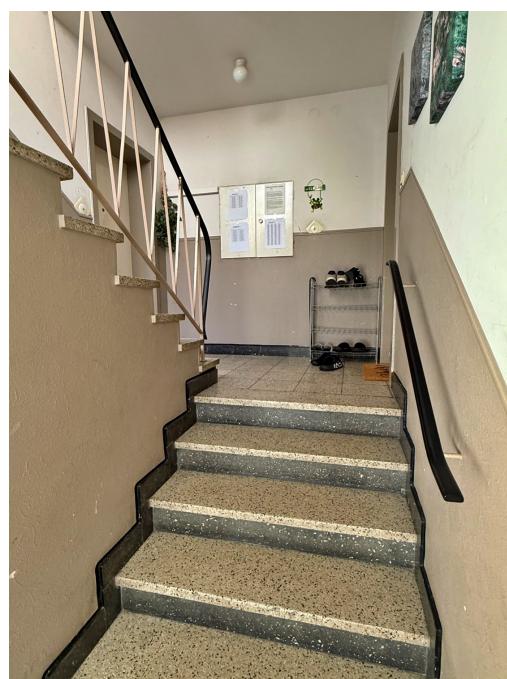
Número de propiedad: 25063024w - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25063024w - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25063024w - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25063024w - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## Una primera impresión

Esta cartera de propiedades consta de tres edificios plurifamiliares en una ubicación céntrica, conectados por un amplio patio ajardinado con siete plazas de aparcamiento. Construidos entre 1958 y 1959, los edificios son estructuras sólidas con sótanos completos. La propiedad total tiene una superficie de 1.109 m<sup>2</sup>, y la superficie habitable alquilable total es de 1.111,14 m<sup>2</sup>. La cartera comprende un total de 16 unidades residenciales. Los techos de las plantas superiores de los tres edificios se han aislado para reducir el consumo de energía y aumentar el confort, contribuyendo así a una mejor eficiencia energética. Gracias a su excelente ubicación céntrica, los apartamentos tienen una alta demanda y se alquilan rápidamente. Como resultado, no hay vacantes. La composición de inquilinos es muy homogénea y agradable, lo que fomenta un ambiente positivo y de buena vecindad. Los precios actuales de alquiler se han mantenido deliberadamente moderados, lo que ofrece un mayor potencial para apartamentos de esta calidad en una ubicación tan céntrica. Los ingresos actuales por alquiler, provenientes de dieciséis apartamentos alquilados y siete plazas de aparcamiento, ascienden a 6.453,00 € al mes. Esto corresponde a unos costes operativos netos anuales de 77.436,00 €. Distribución del apartamento: Casa A: Planta baja elevada, 2 habitaciones, cocina, baño, 64,62 m<sup>2</sup>; 1.<sup>a</sup> planta, 2 habitaciones, cocina, baño, balcón, 66,24 m<sup>2</sup>; 2.<sup>a</sup> planta, 2 habitaciones, cocina, baño, balcón, 66,24 m<sup>2</sup>; Superficie habitable total aprox.: 263,34 m<sup>2</sup>; Casa B: 1.<sup>a</sup> planta, izquierda, 3 habitaciones, cocina, baño, 66,48 m<sup>2</sup>; 1.<sup>a</sup> planta, derecha, 4 habitaciones, cocina, baño, 74,82 m<sup>2</sup>; 2.<sup>a</sup> planta, izquierda, 3 habitaciones, cocina, baño, 66,48 m<sup>2</sup>; 2.<sup>a</sup> planta, derecha, 4 habitaciones, cocina, baño, 74,82 m<sup>2</sup>; 3.<sup>a</sup> planta, izquierda, 3 habitaciones, cocina y baño, 66,48 m<sup>2</sup>; 3.<sup>a</sup> planta, Casa C: 1.<sup>a</sup> planta, izquierda, 3 habitaciones, cocina y baño, 66,48 m<sup>2</sup>; 1.<sup>a</sup> planta, derecha, 4 habitaciones, cocina y baño, 74,82 m<sup>2</sup>; 2.<sup>a</sup> planta, izquierda, 3 habitaciones, cocina y baño, 66,48 m<sup>2</sup>; 2.<sup>a</sup> planta, derecha, 4 habitaciones, cocina y baño, 74,82 m<sup>2</sup>; 3.<sup>a</sup> planta, izquierda, 3 habitaciones, cocina y baño, 66,48 m<sup>2</sup>; 3.<sup>a</sup> planta, derecha, 4 habitaciones, cocina y baño, 74,82 m<sup>2</sup>; Superficie habitable total aprox.: 423,90 m<sup>2</sup>. Contáctenos para más información o para concertar una visita.

Número de propiedad: 25063024w - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## Detalles de los servicios

Die Wohnungen werden mit Gas Etagenheizungen beheizt:

Überwiegend sind die Wohneinheiten mit Gas Kombithermen ausgestattet, vier Wohneinheiten verfügen über Gaseinzelöfen

Bäder: Alle Bäder verfügen über eine Badewanne und ein Fenster.

Oberste Geschossdecken in allen drei Häusern: mit Dämmung

Zum energetischen Zustand der Immobilien liegen drei Bedarfsausweise vor:

Energieausweis Haus A

Bedarfsausweis

Energieausweis erstellt am: 17.06.2025

Energieausweis gültig bis: 16.06.2035

Energiebedarf: 248,66 kWh

Energieeffizienz: G

Wesentlicher Energieträger: Gas

Baujahr lt. Energieausweis: 1958

Energieausweis Haus B

Bedarfsausweis

Energieausweis erstellt am: 17.06.2025

Energieausweis gültig bis: 16.06.2035

Energiebedarf: 234,35 kWh

Energieeffizienz: G

Wesentlicher Energieträger: Gas

Baujahr lt. Energieausweis: 1959

Energieausweis Haus C

Bedarfsausweis

Energieausweis erstellt am: 17.06.2025

Energieausweis gültig bis: 16.06.2035

Energiebedarf: 203,19 kWh

Energieeffizienz: G

Wesentlicher Energieträger: Gas

Baujahr lt. Energieausweis: 1959

Número de propiedad: 25063024w - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## Todo sobre la ubicación

Die Gebäudeeinheiten befinden sich in Wuppertal Elberfeld, im Quartier Nordstadt.

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.

Das Gebäude befindet sich in zentrale Lage nahe dem Zentrum und der Fußgängerzone von Wuppertal-Elberfeld. Das Zentrum sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer und fußläufiger Umgebung. Eine Anbindung an den ÖPNV ist gegeben (Bushaltestelle 30 m entfernt).

Der Autobahnanschluss zur A 46 ist ebenfalls in Kürze erreichbar.

Número de propiedad: 25063024w - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 203.19 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

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.

Número de propiedad: 25063024w - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## 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)