

Wuppertal – Elberfeld

## Trois immeubles d'appartements en bloc

**CODE DU BIEN: 25063024**



**PRIX D'ACHAT: 1.495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 1.111,14 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 50 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.109 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld**

## En un coup d'œil

|                        |                             |                              |   |
|------------------------|-----------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25063024                    | Prix d'achat                 | 1.495.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 1.111,14 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maison multifamiliale   |
| Type de toiture        | à deux versants             | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces                 | 50                          | Modernisation / Rénovation   | 2023  |
| Salles de bains        | 16                          | Technique de construction    | massif  |
| Année de construction  | 1959                        | Espace locatif               | ca. 1111 m <sup>2</sup>   |
| Place de stationnement | 7 x surface libre           | Aménagement                  | Balcon  |

**CODE DU BIEN: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld**

## Informations énergétiques

|  |                   |   |                             |
|--|-------------------|---|-----------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage à poêle | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique      |
| Chauffage                                  | Gaz               | Consommation d'énergie                                | 203.19 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 16.06.2035        | Classement énergétique                                | G                           |
| Source d'alimentation                      | Gaz               | Année de construction selon le certificat énergétique | 1959                        |

CODE DU BIEN: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## La propriété



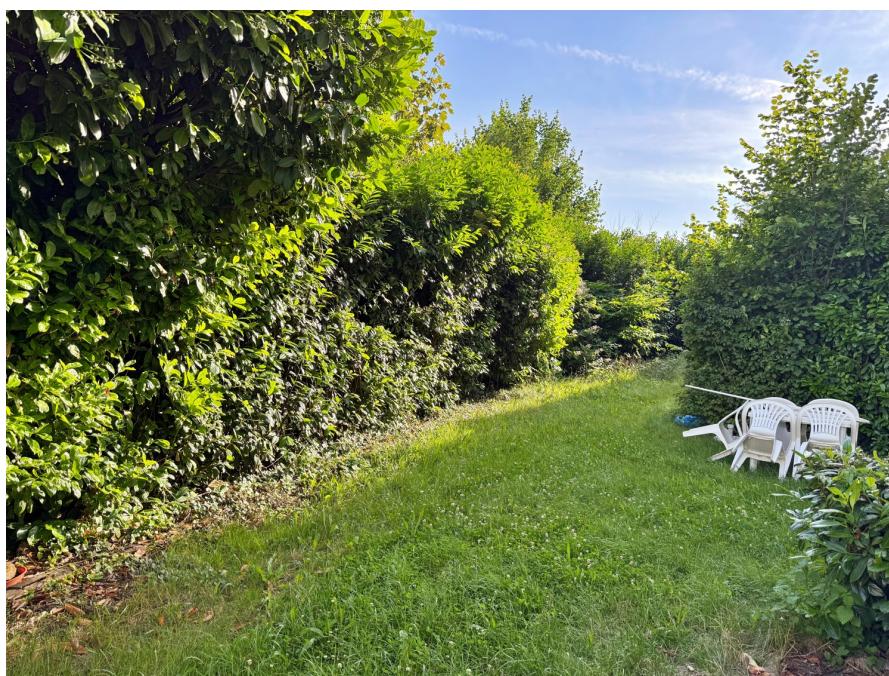
CODE DU BIEN: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## La propriété



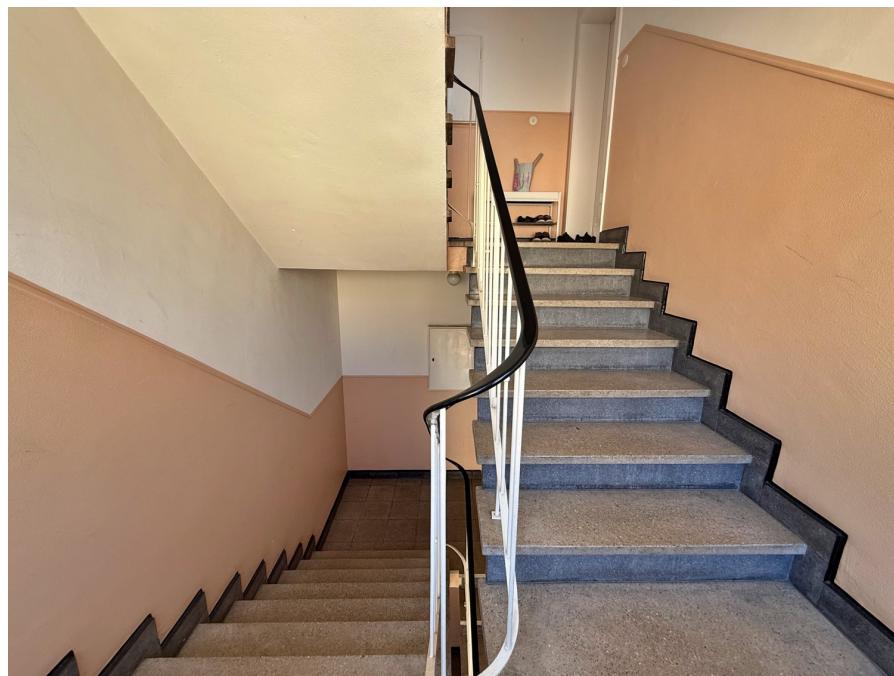
CODE DU BIEN: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld**

## Une première impression

Ce portefeuille immobilier se compose de trois immeubles d'habitation situés en centre-ville et reliés par une grande cour paysagée agrémentée de sept places de parking. Construits entre 1958 et 1959, ces bâtiments sont des constructions robustes dotées de sous-sols complets. La propriété s'étend sur 1 109 m<sup>2</sup> et offre une surface habitable locative totale de 1 111,14 m<sup>2</sup>. Le portefeuille comprend 16 logements. Les plafonds des derniers étages des trois immeubles ont été isolés afin de réduire la consommation d'énergie et d'améliorer le confort des occupants, contribuant ainsi à une meilleure efficacité énergétique. Grâce à leur emplacement central privilégié, les appartements sont très recherchés et se louent rapidement. De ce fait, aucun logement n'est vacant. La composition des locataires est très homogène et agréable, favorisant une ambiance conviviale et chaleureuse. Les loyers actuels ont été volontairement maintenus à un niveau modéré, préservant ainsi le potentiel de valorisation de ces appartements de qualité, situés en plein cœur de la ville. Les revenus locatifs actuels, provenant des seize appartements loués et des sept places de parking, s'élèvent à 6 453,00 € par mois. Cela correspond à des charges d'exploitation nettes annuelles de 77 436,00 €. Agencement des appartements : Maison A : Rez-de-chaussée surélevé, 2 pièces, cuisine, salle de bains, 64,62 m<sup>2</sup> ; 1er étage, 2 pièces, cuisine, salle de bains, balcon, 66,24 m<sup>2</sup> ; 2e étage, 2 pièces, cuisine, salle de bains, balcon, 66,24 m<sup>2</sup> ; Surface habitable totale approximative : 263,34 m<sup>2</sup> ; Maison B : 1er étage, aile gauche, 3 pièces, cuisine, salle de bains, 66,48 m<sup>2</sup> ; 1er étage, aile droite, 4 pièces, cuisine, salle de bains, 74,82 m<sup>2</sup> ; 2e étage, aile gauche, 3 pièces, cuisine, salle de bains, 66,48 m<sup>2</sup> ; 2e étage, aile droite, 4 pièces, cuisine, salle de bains, 74,82 m<sup>2</sup>. 3e étage, côté gauche : 3 pièces, cuisine, salle de bains, 66,48 m<sup>2</sup> ; 3e étage, Maison C : 1er étage, côté gauche : 3 pièces, cuisine, salle de bains, 66,48 m<sup>2</sup> ; 1er étage, côté droit : 4 pièces, cuisine, salle de bains, 74,82 m<sup>2</sup> ; 2e étage, côté gauche : 3 pièces, cuisine, salle de bains, 66,48 m<sup>2</sup> ; 2e étage, côté droit : 4 pièces, cuisine, salle de bains, 74,82 m<sup>2</sup> ; 3e étage, côté gauche : 3 pièces, cuisine, salle de bains, 66,48 m<sup>2</sup> ; 3e étage, côté droit : 4 pièces, cuisine, salle de bains, 74,82 m<sup>2</sup>. Surface habitable totale : environ 423,90 m<sup>2</sup>. Veuillez nous contacter pour plus d'informations ou pour organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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