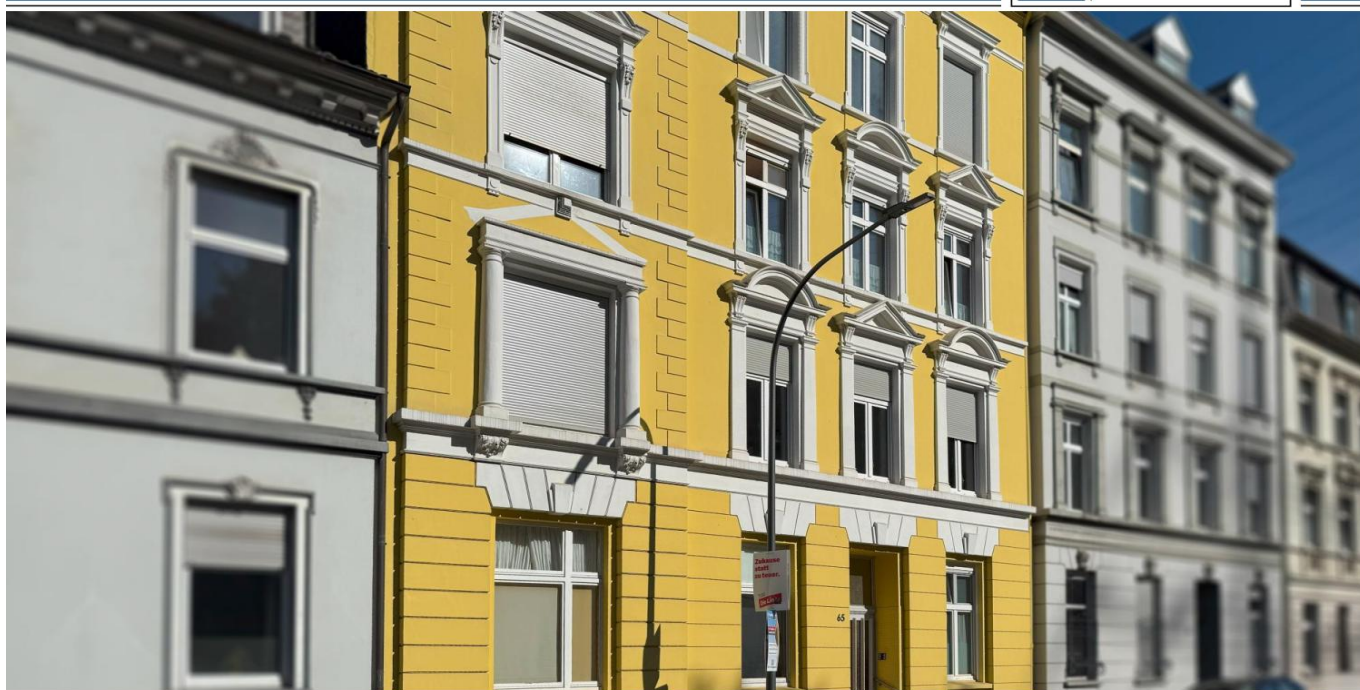


Wuppertal

# Maison historique multifamiliale pleine de charme et de potentiel à Wuppertal-Elberfeld

CODE DU BIEN: 25063034



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

PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 552,6 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 20 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 320 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25063034 - 42109 Wuppertal

- 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: 25063034 - 42109 Wuppertal**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25063034
Surface habitable	ca. 552,6 m²
Type de toiture	Toit à la Mansart
Pièces	20
Chambres à coucher	14
Salles de bains	8
Année de construction	1900

Prix d'achat	795.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 176 m²
Espace locatif	ca. 552 m²
Aménagement	Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25063034 - 42109 Wuppertal

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	20.10.2035
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	228.16 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 25063034 - 42109 Wuppertal

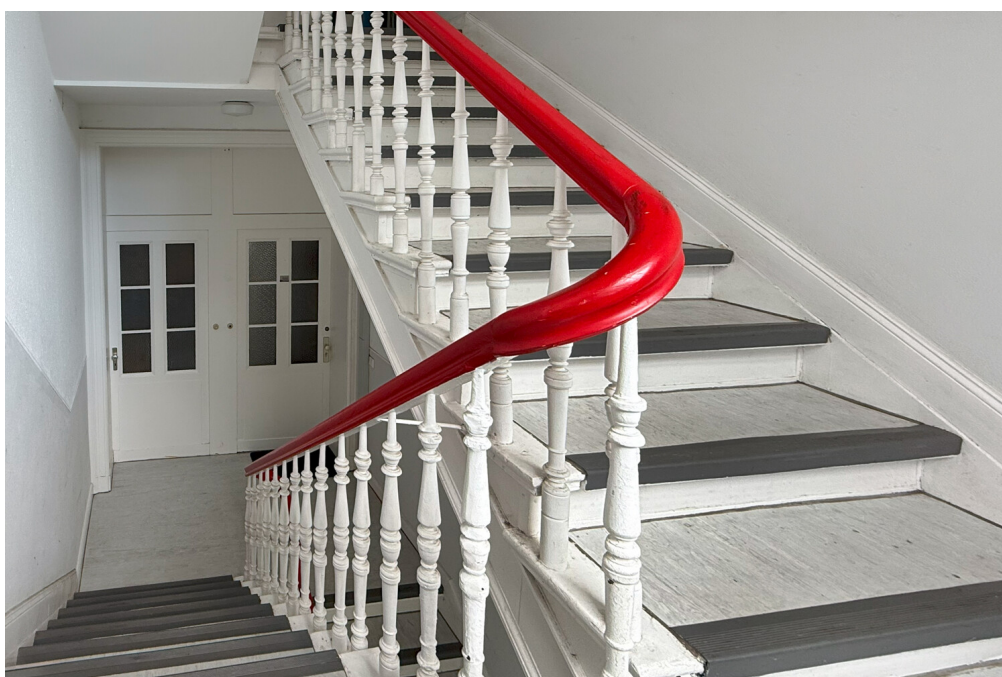
## La propriété





CODE DU BIEN: 25063034 - 42109 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25063034 - 42109 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25063034 - 42109 Wuppertal

## La propriété





CODE DU BIEN: 25063034 - 42109 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25063034 - 42109 Wuppertal

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25063034 - 42109 Wuppertal

## Une première impression

Immeuble résidentiel historique de charme et à fort potentiel à Wuppertal-Elberfeld. Cet impressionnant immeuble du début du XXe siècle séduit par sa magnifique façade d'époque, richement ornée et d'une architecture classique. Situé dans une rue calme du quartier prisé de Katernberg-Uellendahl, il allie le charme de l'ancien à une construction solide – une opportunité rare pour les investisseurs en quête d'exception. L'immeuble comprend cinq étages et huit appartements, dont deux partiellement meublés, ainsi qu'un sous-sol complet. À l'arrière, un jardin commun bien entretenu invite à la détente et aux loisirs en plein air. Malgré son aspect historique, l'immeuble n'est pas classé monument historique, offrant ainsi une grande flexibilité pour de futures rénovations. Sept appartements disposent d'une cave et de pièces de rangement en mezzanine. L'appartement du dernier étage bénéficie d'un accès à l'intégralité des combles, d'une surface brute de 75 m². L'immeuble est en excellent état. De nombreuses rénovations ont déjà été réalisées, constituant ainsi une base solide pour un investissement rentable. L'alliance d'un emplacement calme et central, d'un cachet architectural et d'un potentiel de développement confère à ce bien un attrait particulier. Le loyer actuel a été volontairement maintenu à un niveau modéré. Conjugué aux prestations haut de gamme des appartements et à l'emplacement central, ce loyer offre un potentiel intéressant d'augmentation. Actuellement, huit appartements loués génèrent un revenu locatif mensuel de 4 093 €, correspondant à un loyer annuel net de 49 125 €. Agencement des appartements : Rez-de-chaussée gauche : 2 pièces, cuisine, couloir, salle de bains – env. 67 m² ; Rez-de-chaussée droit : 1 pièce, cuisine, couloir, salle de bains, meublé – env. 34 m² ; 1er étage gauche : 4 pièces, cuisine, couloir, salle de bains – env. 113 m² ; 2e étage gauche : 2 pièces, cuisine, couloir, salle de bains – env. 60 m² ; 2e étage droit : 2 pièces, cuisine, couloir, salle de bains – env. 57 m² ; 3e étage gauche : 2 pièces, cuisine, couloir, salle de bains – env. Appartement de 80 m² au 3e étage (côté droit) : 1 pièce, cuisine, couloir, salle de bains, meublé – env. 33 m². Combles : 5 pièces, cuisine, couloir, salle de bains – env. 110 m². Surface habitable totale : env. 552,6 m². Veuillez nous contacter pour plus d'informations ou pour organiser une location ou une visite.

CODE DU BIEN: 25063034 - 42109 Wuppertal

## Détails des commodités

- 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



CODE DU BIEN: 25063034 - 42109 Wuppertal

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25063034 - 42109 Wuppertal

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25063034 - 42109 Wuppertal**

## 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)