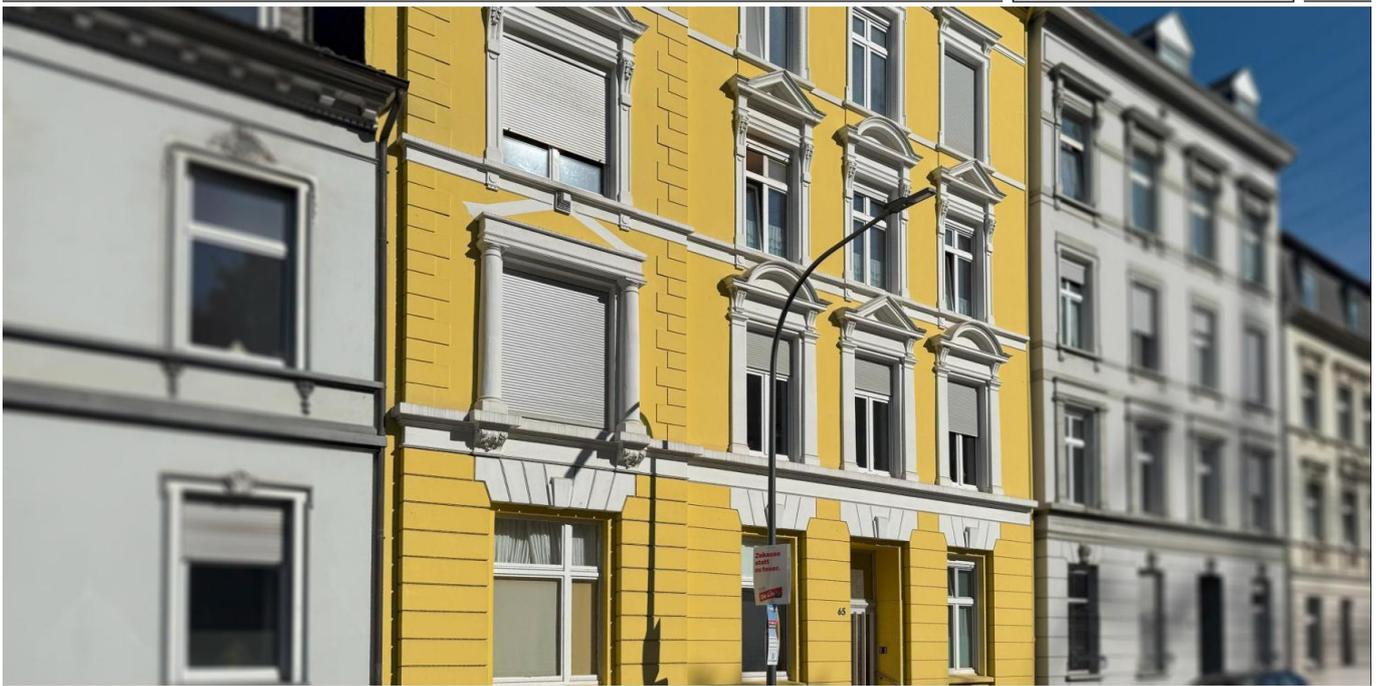


Wuppertal

# Historisches Mehrfamilienhaus mit Charme und Potenzial in 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 m <sup>2</sup>
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 m <sup>2</sup>
Espace locatif	ca. 728 m <sup>2</sup>
Aménagement	Jardin / utilisation partagée

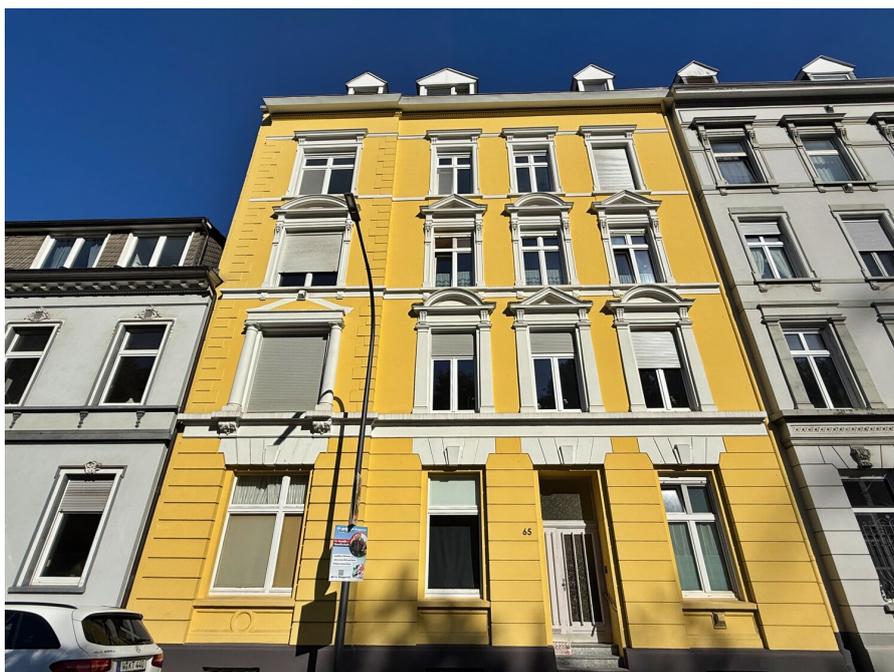
CODE DU BIEN: 25063034 - 42109 Wuppertal

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	228.16 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.10.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Électrique	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



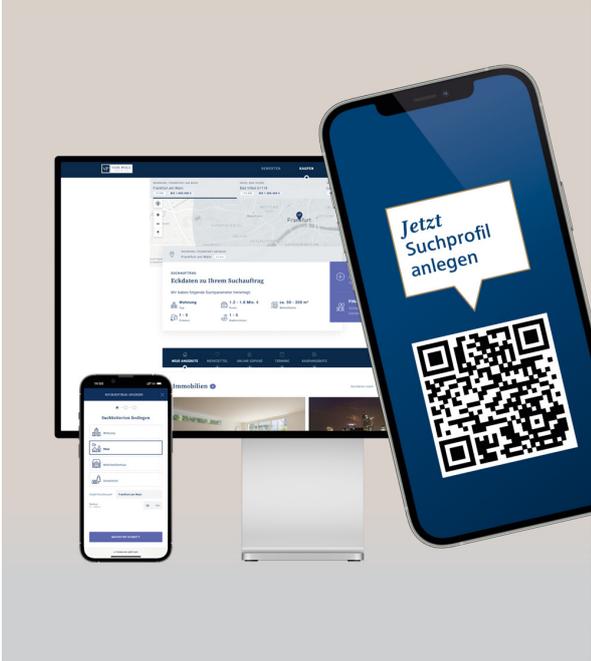
CODE DU BIEN: 25063034 - 42109 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25063034 - 42109 Wuppertal

## La propriété



The advertisement features a central graphic with three devices: a desktop monitor, a smartphone, and a tablet. The desktop monitor displays a real estate search interface with a map and property details. The smartphone shows a search profile form. The tablet displays a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

**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

Historisches Mehrfamilienhaus mit Charme und Potenzial in Wuppertal-Elberfeld

Dieses eindrucksvolle Mehrfamilienhaus aus der Jahrhundertwende besticht durch seine prachtvolle Stülfassade mit reich verzierten Ornamenten und klassischer Architektur. In einer ruhigen Seitenstraße des beliebten Stadtbezirks Katernberg-Uellendahl gelegen, vereint die Liegenschaft historischen Charme mit solider Substanz – eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger mit Sinn für das Besondere.

Das Gebäude umfasst fünf Wohngeschosse mit insgesamt acht Wohneinheiten, wovon zwei teilmöbliert sind und ist vollständig unterkellert. Auf der Rückseite des Hauses lädt ein gepflegter Gemeinschaftsgarten zum Verweilen ein. Trotz seines historischen Erscheinungsbilds steht das Wohnhaus nicht unter Denkmalschutz, was Ihnen bei zukünftigen Modernisierungen zusätzliche Flexibilität bietet. Sieben Wohneinheiten ist ein Kellerabteil und Abstellräume auf halber Etage zugeordnet. Der Wohneinheit im Dachgeschoss ist der gesamte Spitzboden mit einer Bruttoläche von 75 m<sup>2</sup> zugeordnet.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Zahlreiche Sanierungsmaßnahmen wurden bereits umgesetzt, sodass eine solide Grundlage für eine wirtschaftlich attraktive Investition gegeben ist. Die Kombination aus ruhiger, innenstadtnaher Lage, architektonischem Charakter und Entwicklungspotenzial macht dieses Objekt besonders reizvoll.

Das aktuelle Mietniveau wurde bewusst moderat gehalten. In Verbindung mit der wertigen Ausstattung der Wohnungen sowie der zentralen Lage ergibt sich hier ein attraktives Steigerungspotenzial. Derzeit generieren acht vermietete Wohneinheiten eine monatliche Mieteinnahme von 4.028,07 €, was einer Jahresnettokaltmiete von 48.336,84 € entspricht.

Aufteilung der Wohneinheiten:

- EG links: 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad – ca. 67 m<sup>2</sup>
- EG rechts: 1 Zimmer, Küche, Diele, Bad – ca. 34 m<sup>2</sup>
- 1. OG links: 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad – ca. 113 m<sup>2</sup>
- 2. OG links: 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, möbliert – ca. 60 m<sup>2</sup>
- 2. OG rechts: 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad – ca. 57 m<sup>2</sup>
- 3. OG links: 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad – ca. 80 m<sup>2</sup>

3. OG rechts: 1 Zimmer, Küche, Diele, Bad , möbliert– ca. 33 m<sup>2</sup>

DG: 5 Zimmer, Küche, Diele, Bad – ca. 110 m<sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche: ca. 552,6 m<sup>2</sup>

Kontaktieren Sie uns gerne für weiterführende Unterlagen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.

**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 Rolläden: in drei Wohneinheiten
- Gasetagenheizungen: in drei Wohneinheiten, 2023 erneuert
- zwei Wohneinheiten werden über Nachtspeicheröfen beheizt
- Dach: mit Schiefereindeckung, Instandhaltung in 2025
- Dach: Wärmedämmung 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 Schwebbahn 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 Handelsregisterauszugs, 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)