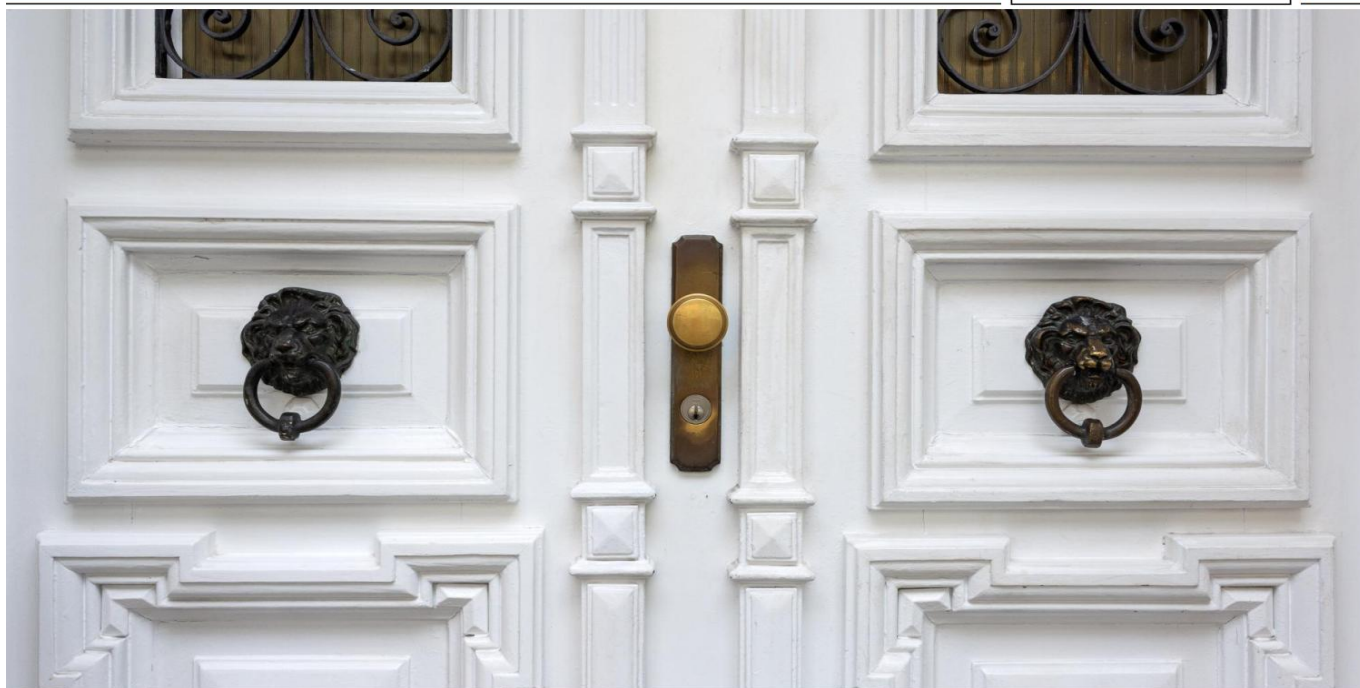


Wuppertal

# Immeuble résidentiel et commercial élégant avec un grand potentiel

CODE DU BIEN: 25063027



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

PRIX D'ACHAT: 575.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 269 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 876 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25063027 - 42329 Wuppertal

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

**CODE DU BIEN: 25063027 - 42329 Wuppertal**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25063027                      |
| Surface habitable      | ca. 269 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 10                            |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 1892                          |
| Place de stationnement | 4 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 575.000 EUR                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2023                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 269 m²                                                                |
| Espace commercial            | ca. 89.45 m²                                                              |
| Espace locatif               | ca. 254 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée                                   |

CODE DU BIEN: 25063027 - 42329 Wuppertal

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Chauffage                                        | Huile               |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 25.08.2035          |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 181.94 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 18                        |

CODE DU BIEN: 25063027 - 42329 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25063027 - 42329 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25063027 - 42329 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25063027 - 42329 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25063027 - 42329 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25063027 - 42329 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25063027 - 42329 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: 25063027 - 42329 Wuppertal

## Une première impression

Immeuble résidentiel et commercial élégant au fort potentiel – le charme du début du XXe siècle allié au confort moderne. Cet immeuble, méticuleusement entretenu, allie une architecture élégante à de multiples possibilités d'aménagement. Située sur un terrain généreux d'environ 870 m<sup>2</sup>, cette charmante maison de ville comprend un local commercial et deux appartements – idéale pour les propriétaires occupants, les investisseurs ou ceux qui recherchent un bien à fort potentiel et à forte valeur ajoutée. L'immeuble offre une surface utile totale d'environ 269 m<sup>2</sup> et séduit par ses nombreux détails raffinés, notamment un hall d'entrée élégant avec un superbe sol et des murs en marbre. La propriété est en excellent état et bénéficie d'une distribution bien pensée et d'un sous-sol aménagé. Une cour de style méditerranéen et un magnifique jardin d'environ 500 m<sup>2</sup> avec une spacieuse terrasse (environ 36 m<sup>2</sup>) invitent à la détente. Un garage double et quatre places de parking supplémentaires complètent ce bien attractif. L'ensemble de la maison est chauffé par une chaudière à condensation au fioul moderne, installée vers 2015, garantissant un chauffage performant et fiable. Agencement des locaux : Local commercial au rez-de-chaussée surélevé (env. 89 m<sup>2</sup>) : Ce local prestigieux est idéal pour un cabinet médical, un cabinet d'avocats ou des bureaux. Donnant sur la rue et le jardin calme, il est accessible par une entrée centrale. L'espace comprend plusieurs pièces, une kitchenette et des toilettes. L'entrée peut servir d'espace de liaison si nécessaire ; une utilisation en cabinet partagé est également envisageable. 1er étage – Appartement 3 pièces loué (env. 96 m<sup>2</sup>) : Cet appartement bien agencé est loué à long terme et génère un loyer net mensuel de 700 €. Il comprend trois pièces lumineuses, une cuisine et une salle de bains. L'eau chaude est fournie par une chaudière à condensation au fioul. Appartement au dernier étage avec combles aménagés (env. 84 m<sup>2</sup> de surface habitable) : Ce charmant appartement de 3 pièces au dernier étage offre un confort de vie supplémentaire grâce à des combles aménagés, accessibles par l'escalier intérieur. Vous y trouverez une chambre d'amis, un bureau et un sauna – idéal pour se détendre et profiter d'un confort moderne. L'eau chaude est fournie par un système électrique. Les fenêtres à double vitrage donnant sur la rue sont insonorisées. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations ou pour organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25063027 - 42329 Wuppertal

## Tout sur l'emplacement

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im unteren Teil der Kaiserstraße, welche die Haupteinkaufsstraße von Vohwinkel ist.

Die Bus- und Schwebebahnhaltestellen sind fußläufig zu erreichen und die schnelle Anbindung zum Autobahnkreuz Wuppertal-Sonnborn ist ideal. Das Stadtzentrum von Elberfeld liegt ca. zehn Minuten Fahrzeit entfernt.

Parkplätze finden Sie ausreichend auf der Kaiserstraße.

Wuppertal ist mit rund ca. 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.

CODE DU BIEN: 25063027 - 42329 Wuppertal

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 181.94 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 18.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25063027 - 42329 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)