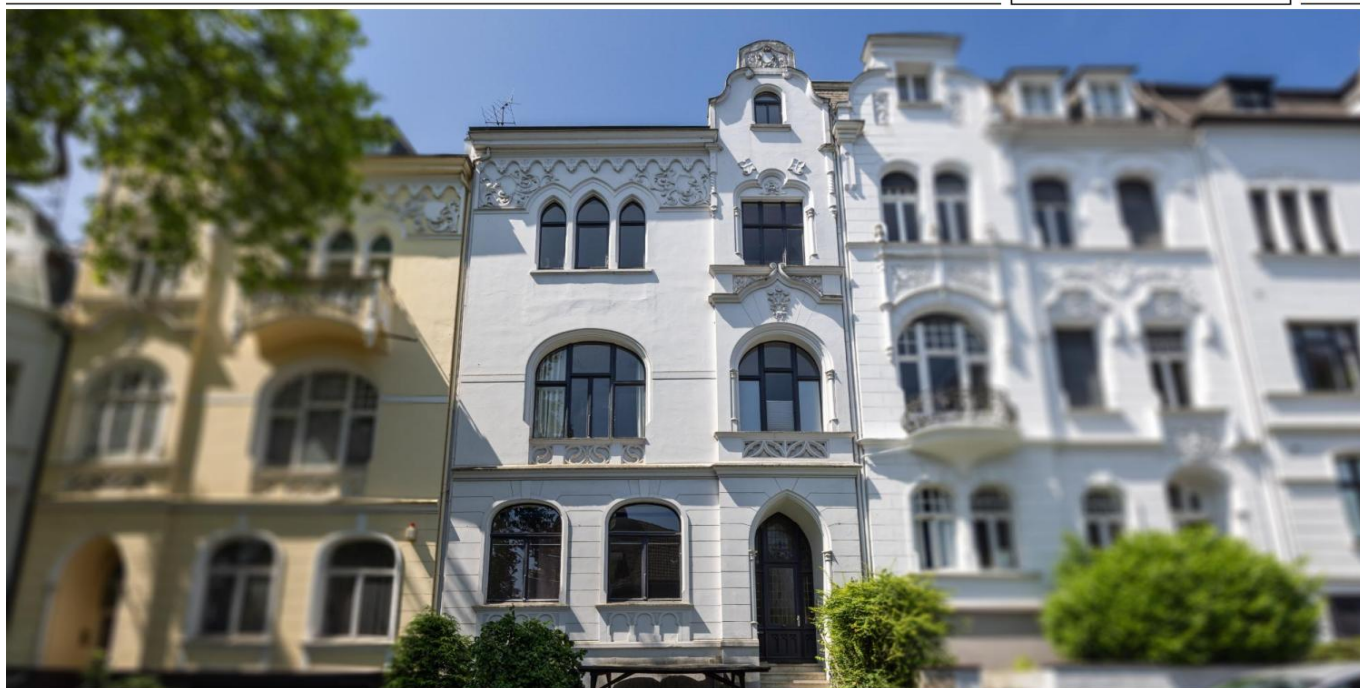


Wuppertal

## Investissement solide à valeur culturelle – Immeuble de rapport classé, situé dans un emplacement de choix

CODE DU BIEN: 25063025



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

PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 317,9 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 410 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25063025 - 42115 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: 25063025 - 42115 Wuppertal**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25063025
Surface habitable	ca. 317,9 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Chambres à coucher	6
Salles de bains	6
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
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon

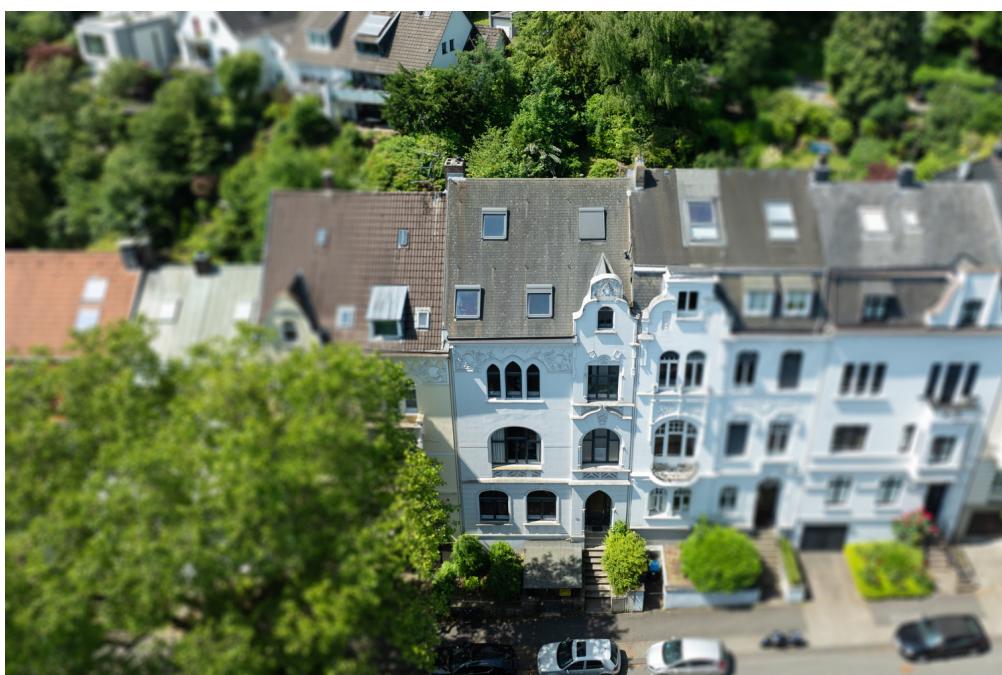
CODE DU BIEN: 25063025 - 42115 Wuppertal

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 25063025 - 42115 Wuppertal

## La propriété





CODE DU BIEN: 25063025 - 42115 Wuppertal

## La propriété





CODE DU BIEN: 25063025 - 42115 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25063025 - 42115 Wuppertal

## La propriété





CODE DU BIEN: 25063025 - 42115 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25063025 - 42115 Wuppertal

## La propriété





CODE DU BIEN: 25063025 - 42115 Wuppertal

## La propriété





CODE DU BIEN: 25063025 - 42115 Wuppertal

## La propriété



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

**CODE DU BIEN: 25063025 - 42115 Wuppertal**

## Une première impression

Dans l'un des quartiers les plus prisés et chargés d'histoire de Wuppertal, au calme d'une rue adjacente bordée d'élégants immeubles d'époque et de communautés établies, se dresse ce charmant immeuble d'appartements du début du XXe siècle. Classé monument historique et construit vers 1900, il reflète encore le caractère typique de l'architecture wilhelminienne : hauts plafonds, façades soignées, détails minutieux et un cachet unique. D'une surface habitable totale d'environ 317 m<sup>2</sup>, répartie dans six appartements aux proportions harmonieuses, ce bien offre non seulement une ambiance exceptionnelle, mais aussi de multiples possibilités d'utilisation : investissement classique à long terme ou combinaison d'habitation et de location. Grâce à sa construction robuste, ses belles hauteurs sous plafond et ses grandes fenêtres, les appartements séduisent par leur luminosité, leur atmosphère et leur confort. Malgré sa situation centrale, l'immeuble reste compact et facile à gérer sur son terrain d'environ 226 m<sup>2</sup>. Il a été soigneusement entretenu et modernisé au fil des ans, tout en préservant son charme historique. Le système de chauffage central au fioul a été entièrement rénové en 2019 et assure désormais un chauffage moderne. La toiture a été refaite en 2006, et les gouttières ont été agrandies et modernisées simultanément, ce qui souligne la longévité du bâtiment. Les équipements techniques ont également fait l'objet d'un entretien rigoureux : toutes les canalisations en plomb et de ventilation ont été remplacées il y a une vingtaine d'années, garantissant une sécurité accrue. Dans trois des six appartements, les cuisines et les salles de bains ont été modernisées avec goût au cours des dix dernières années, un atout considérable pour les locataires comme pour les propriétaires occupants. L'installation électrique date en grande partie des années 1970, mais reste fonctionnelle. Pour les investisseurs visionnaires, cela représente une opportunité d'optimisation énergétique, par exemple grâce à la domotique ou à des normes de sécurité modernes. Les fenêtres donnant sur la rue sont encore à simple vitrage, ce qui contribue au cachet authentique du bâtiment et offre un potentiel d'amélioration du confort de vie. L'immeuble est situé à l'une des adresses les plus prisées de la ville. Le quartier, calme et bien entretenu, se caractérise par ses immeubles d'époque rénovés, ses rues arborées et son cadre de vie agréable. Commerces, médecins, écoles, crèches, cafés, restaurants et lieux culturels sont tous accessibles à pied. Les transports en commun sont excellents : arrêts de bus et de train à proximité immédiate, permettant un accès rapide à tous les quartiers de la ville et au-delà. Grâce à son infrastructure bien établie, son environnement résidentiel paisible et son ambiance historique, ce bien offre une opportunité rare aux acquéreurs passionnés d'architecture classique. Investissement judicieux, projet de rénovation progressive ou résidence principale, cette maison offre de multiples possibilités. Bien plus qu'un simple immeuble

d'appartements, c'est un véritable morceau d'histoire urbaine, un lieu vivant, prêt pour l'avenir. Ses fondations solides, son excellent état, les rénovations déjà effectuées et, surtout, son emplacement exceptionnel constituent un atout majeur pour un investissement à la fois économique et sentimental. Ceux qui recherchent un bien d'exception trouveront ici un immeuble de caractère, de style et de potentiel, prêt à écrire un nouveau chapitre de son histoire.



CODE DU BIEN: 25063025 - 42115 Wuppertal

## Détails des commodités

Dieses historistische Wohnhaus aus der Zeit um die Jahrhundertwende gehört zu einem geschlossenen Ensemble repräsentativer Reihen- und Villenhäuser, das zwischen dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert entstand. Es befindet sich in einem der renommiertesten und architektonisch bedeutendsten Gründerzeitquartiere Deutschlands – dem Briller Viertel in Wuppertal-Elberfeld.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude ist ein typisches Beispiel bürgerlicher Wohnkultur jener Epoche und überzeugt durch seine ausdrucksstarke Fassadengestaltung im Stil des späten Historismus. Charakteristische Merkmale wie Putz- oder Feldsteinfassade, Erker, Zwerchgiebel, teilweise auch Fachwerkelemente sowie großzügige Raumhöhen und original erhaltene Details – darunter Stuckverzierungen, Holzfenster und historische Türen – verleihen der Immobilie ihren unverwechselbaren Charakter.

Der Denkmalschutz umfasst das gesamte Gebäude einschließlich seiner baulichen Struktur und architektonischen Gestaltung. Auch ohne eine detaillierte Einzelbeschreibung orientiert sich das Haus in Qualität und Stil an den benachbarten, baugleichen Objekten des Viertels, die durchweg ein hohes Maß an Erhaltungswürdigkeit und architektonischem Anspruch aufweisen.

Die Immobilie ist Teil eines städtebaulich und historisch herausragenden Ensembles, das auf dem westlich gelegenen Nützenbergs-Gelände entstand. Dieses Quartier wurde zwischen ca. 1895 und 1902 gezielt für das wohlhabende Bürgertum und führende Unternehmerfamilien konzipiert – als sichtbarer Ausdruck des wirtschaftlichen und kulturellen Aufschwungs der Stadt Elberfeld während der industriellen Hochphase.

In dieser seltenen Kombination aus Lagequalität, historischer Substanz und gestalterischer Einheitlichkeit zeigt sich das Gebäude als wertvolles Zeugnis seiner Zeit – mit hervorragendem Potenzial für die anspruchsvolle Weiterentwicklung im Einklang mit dem Denkmalstatus. Ein Objekt für Liebhaber klassischer Architektur, die das Besondere zu schätzen wissen.

CODE DU BIEN: 25063025 - 42115 Wuppertal

## Tout sur l'emplacement

Wuppertal ist mit rund 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.

Dieses einzigartige Mehrfamilienhaus befindet sich in bester Lage im Briller Viertel, dem größten zusammenhängenden Villengürtel Deutschlands. Von hier aus sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs in 3 bis 5 Minuten und teilweise fußläufig erreichbar. Die Autobahnauffahrt Katernberg erreichen Sie innerhalb von 5 Autominuten. Die Elberfelder Innenstadt ebenfalls.

Anbindungen an den ÖPNV sind innerhalb von 5 Minuten zu Fuß zu erreichen.

CODE DU BIEN: 25063025 - 42115 Wuppertal

## Plus d'informations

**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: 25063025 - 42115 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)