

## Wuppertal – Elberfeld

????????? ????? ????? ?????????? Briller - ???  
???????????????????? ?????????? ?? ??????????  
??????????????????

????????? ??????????: 23063022



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

???? ??????: 1.295.000 EUR • ??????????: ca. 413,47 m<sup>2</sup> • ??????: 15 • ?????? ????: 2.300 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ?????????????????????????

???????? ??????????: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

?? ??? ??????

???????? ??????????	23063022
????????????	ca. 413,47 m <sup>2</sup>
????????	15
???????????? ???	8
????????	3
???? ?????????????	1927
????? ?????????????	2 x ???????????
	????? ?????????????,
	2 x ???????

????? ???????	1.295.000 EUR
?????	????????????
	????????????????
????????????	Käuferprovision
	beträgt 2,975 % (inkl.
	MwSt.) des
	beurkundeten
	Kaufpreises
????????	???????
????????????	
????????????????????	ca. 148 m <sup>2</sup>
?????	
??????	WC ????????????,
	?????, ?????

???????? ??????????: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	KEIN
????? ????????????	?????		



???????? ??: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

?? ???????





???????? ??????????: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

?? ?????????





???????? ??????????: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

?? ?????????





???????? ??????????: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

?? ?????????





???????? ?????: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

?? ???????



???????? ?????: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

?? ???????





???????? ?????: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

?? ???????



??????? ???????? : 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

?? ????????





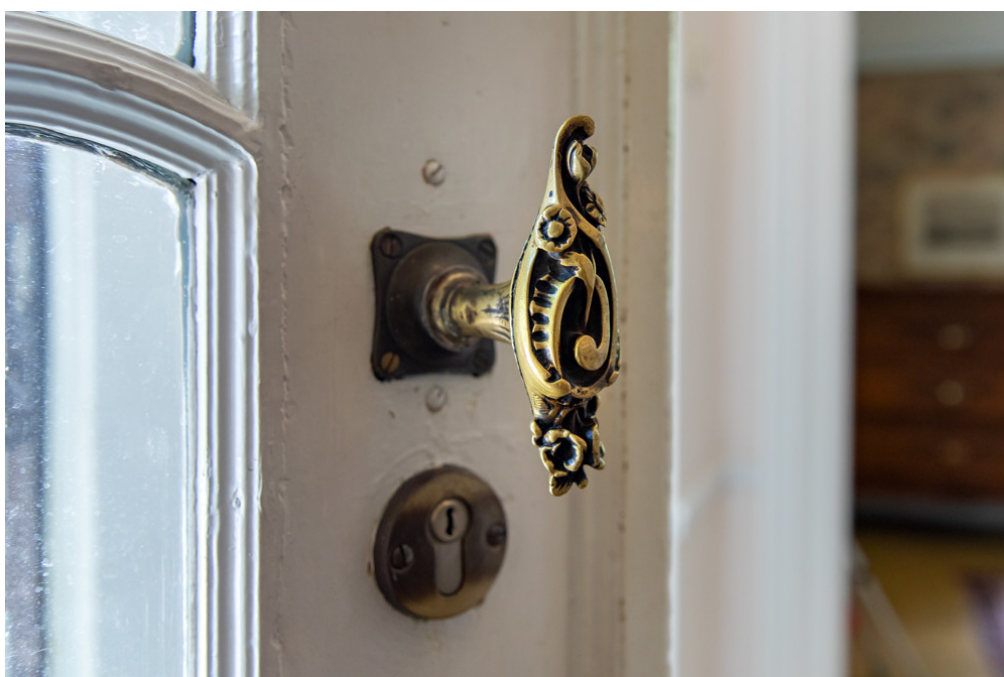
???????? ?????????: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

?? ?????????



???????? ?????: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

?? ???????





??????? ???????? : 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

?? ????????



???????? ?????????: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

?? ????????





???????? ?????: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

?? ???????



???????? ??????????: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

## ??? ?????? ??????????

????????? ?? 1927 ??? ??? ?????? Carl Protze, ? ??? ? ?????????? ??? ? ?????????  
????????? Briller ??? ?????????? ??? ??? ?? ?????????? ?????????????????? ??????????????  
??? ?????? ????. ?? ?????????????, ?????????? ?????? ?????????? ?? ??? ?????????  
????????? 2.300 ?.? ??? ?????????? ?? ?????? ??? ?????? ??? ?????????????? ??????  
????????? ?? ??? ?????????????? ??? ?????????, ??? ?????????? ??? ?????? ??????????  
????????? ?????? ??? ?? ?????????????? ?????????? ?????????????? ?????????? ??? ??????????????  
??? ?????????????? ?????????????? ??? ??????????. ?? ?????????? ?????????? ?????????? ??????????????  
????????? 413 ?.? ?????? ?????????????? ??? ?????????? 148 ?.? ?????????? ??????,  
????????????????? ??? ??????????, ?????????? ??????????????????. ?????????????????? ?? ??????????????  
????? ?????????????????? ??? ??? ?????????????????? ??????? ??? Bergisches Land, ? ?????  
????????????????? ?????????????????? ??? ?????????????????? ??????????????. ? ?????????? ??????  
????????????????????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????????????????? ??? ?????????? ?????? ?????  
????????? ??? ??????????, ?????????????? ?????????????????? ?????????????? ??? ?????? ???  
????????????????????? ??????????. ??? ?????????? ?????????????????? ?? ?????? ?????????? ?? ??????????????????  
????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????????????? ??? ?????????? ?????? ??????????????  
????????????????????? ??????????????. ?? ?????????????????? ??? ?????????????? ??????, ?? ??????????  
?? ?????????, ?? ?????????????? ??????? ?????????????????? ??? ? ?????????????????????? ??????????  
?????? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????????? ??? ?????????? ?  
????????????????? ??????, ?? ??? ?????? ?????????????????? ??? ?????????? ??? ??? ??????????????  
????? ?? ?????????, ?????????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ??????????????????  
??? ?????????????????? ?????????? ??? ??????????. ??? ?????????????, ? ??? ? ??????????????  
????????? ?????????? ?? ?????????? ??????? ?????????, ?????????????????????????????? ?????  
????????????????? ??? ?????? ??????????. ? ?????????? ??????, ?? ?????????????? ?????? ??????????,  
????? ?????????? ??? ?????????? ?????????????? ?????? ??????, ?????????? ??? ?????????????  
????????? ?????????? ??? ?????????? ?? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ??????????. ??  
????????????????? ?????????? ?????????????????? ?????????? ?????????? ??? ?????????????? ??????? ???  
????? ?????????????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????? ?????????? ?????????????????? ?????  
????????? ??? ?????????? ??? ??? ?????????? ?????????? ?????????????? ?????????????????? ???  
????????????????? ??????. ?? ?????????? ?????????????????? ??????????????, ??? ? ?????????????? ??????????????  
????????????????? ?????????????????? ?????????? ?? ??? ?????? ?????????????? ??????????????.  
????????????????? ?????????????????????, ??? ? ?? ?????? ?????????? ?? ?????? ?????????? ???  
????????????????, ? ?????????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????????? ?????????????? ??????????????????  
????????? ??? ?????????????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????????????????????? ??? ?????????? ???  
????????? ?????????? ??? ??? ?????????????????????? ?????????? ??? ??????????. ?? ??????????  
????????? ?????????????? ?????????????? ?? ?????? ?????????????? ??? ?????????? ?????? ?? ??????????  
?????????, ?????????? ??? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????? ?? ?????????????????? ???



????????, ?????????? ?????????? ??????? ?????????? ????? ?? ?????????????? ?  
????????? ?????????? ??? ????????. ? ??? ?????????? ?????? ??? ?????????????  
????????? ?????????? ??? ?????????? Briller ??? ?????????? ?????????? ?????????? ???  
????????????????? ??? ??????? ?????????? ??? ??????????. ? ?????????? ??? ? ?????  
??? ?????? ??? ? ?????????? ?????????? ??? ?????????????????, ?????????????????,  
????????????????? ??? ?????????? ??????, ??? ?????????? ??? ????? 2 (1) ??? ?????  
???? ?????????? ?????????? ??? ?????????? (DSchG). ?????????, ??? ? ????????? ???  
????? ??? ???? ????????????? ?????????, ??? ??? ??? ????????? ?????????????????  
????????? - ??? ?????????? ??? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????????????? ???  
????????? ??? ??? ???? ?????????? ??????. ??? ? ??? ?????????? ??? ?????????  
?????, ??? ?????????? ??? ??? ?????????? - ??? ?????? ?? ?????????? ??? ??????????  
???????????????? ????????????? ?????????? ??? ??????? ?? ??????? ?????????? ??  
????????????????? ??? ????????????? ?????????? ?????????????? ?????????????????? ?????? ?? ???  
??????.

??????? ???????: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

?????????????? ??? ????????

Das Gebäude ist eine 1927 für den Kaufmann Carl Protze erbaute Villa mit scharierter Werksteinfassade auf Sockelwerkstein mit scharierten Fenster- und Türgewänden in barockisierenden Stilformen unter Einfluss des Bergischen Heimatstils, mit Gebäudeecken aus Quaderwerksteinen, eingeschossigem Wintergarten in Form einer Apsis auf halbkreisförmigem Grundriss und zweistufiger Terrasse, mit Terrassentüren zwischen Werkstein-Stützlisenen und überdeckender Terrasse mit schmiedeeiserner Terrassenbrüstung in barockisierenden Stilformen, mit Kreuzsprossenfenstern und Außentüren sowie Klappläden in allen Geschossen, südlichem, eingeschossigem, erkerartigem Vorbau auf trapezförmigem Grundriss in Holzkonstruktion und Flachdach über zwei Außenstufen, mit dem Hauseingang in barockisierenden Stilformen an der nördlichen Fassade über fünf Eingangsstufen, der Hoffassade mit eingeschossigem Vorbau, überdeckender Terrasse und schmiedeeisernem Brüstungsgeländer, mittigem, flachem Zwerchgiebel mit Fenstergewänden, Kreuzsprossenfenstern, Fensterklappläden und barockisierendem Werksteindekor im Giebelfeld sowie mittigen Dachgauben an den Traufgesimsen des Walmdaches.

Zu dem Gebäude gehört die Grundstückseinfriedung an der Straßenseite mit einer Stützmauer aus Bruchwerkstein und abgetreppter Abdeckplatte, mit der schmiedeeisernen Toranlage in barockisierenden Stilformen aus mittigem, zweiflügeligem Einfahrtstor, einer seitlichen Schlupftür und einer seitlichen Blindtür zwischen Bruchsteinpfeilern, wobei die Pfeiler des Einfahrtstores mit Laternen überdeckt sind.

Das Gebäude ist unverzichtbarer Bestandteil der historischen Bebauung im Bereich des Briller Viertels und somit ein Zeugnis für die Geschichte Elberfelds.

Erhaltung und Nutzung liegen deshalb gemäß § 2 (1) DSchG aus städtebaulichen, künstlerischen, wissenschaftlichen und stadthistorischen Gründen im öffentlichen Interesse.

Die Unterschutzstellung erstreckt sich auf das gesamte Gebäude einschließlich ... der Grundstückseinfriedung an der Straßenseite



???????? ??????????: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

??? ??? ??? ???????????

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.

Die Villa befindet sich im Briller Viertel in Wuppertal Elberfeld, 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.

??????? ?????????: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

????? ????????????

**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.



???????? ??????????: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Constantin Pauly

---

Friedrich-Ebert-Straße 38, 42103 Wuppertal

Tel.: +49 202 - 24 29 72 2

E-Mail: wuppertal@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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