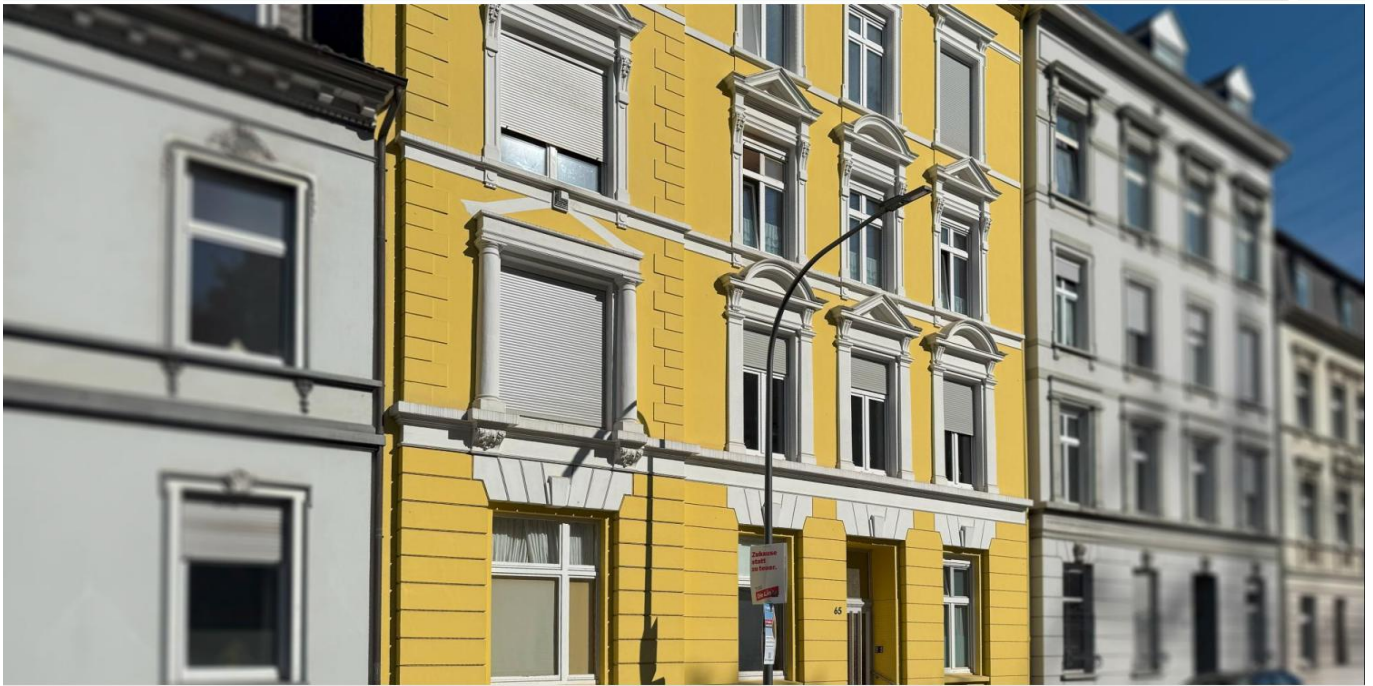


Wuppertal

# Historisches Mehrfamilienhaus mit Charme und Potenzial in Wuppertal-Elberfeld

????????? ??????????: 25063034



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

???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 552,6 m<sup>2</sup> • ??????: 20 • ?????? ????: 320 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25063034 - 42109 Wuppertal

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

??????? ???????: 25063034 - 42109 Wuppertal

?? ??? ??????

|                   |                          |                     |                        |
|-------------------|--------------------------|---------------------|------------------------|
| ??????? ???????:  | 25063034                 | ???? ??????         | 795.000 EUR            |
| ??????????        | ca. 552,6 m <sup>2</sup> | ??????????          | Käuferprovision        |
| ????? ??????      | ????? Mansard            |                     | beträgt 3,57 % (inkl.  |
| ????????          | 20                       |                     | MwSt.) des             |
| ?????????? ???    | 14                       |                     | beurkundeten           |
| ??????????        |                          | ???? ????????????   | Kaufpreises            |
| ?????????         | 8                        |                     |                        |
| ???? ???????????? | 1900                     | ???? ????????????   | 2025                   |
|                   |                          | ????????            | ???????                |
|                   |                          | ???????????         |                        |
|                   |                          | ??????????????????? | ca. 176 m <sup>2</sup> |
|                   |                          | ??????              |                        |
|                   |                          | ???????????????     | ca. 552 m <sup>2</sup> |
|                   |                          | ??????              |                        |
|                   |                          | ???????             | ??????                 |

???????? ??????????: 25063034 - 42109 Wuppertal

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

|   |                                     |   |                |
|---|-------------------------------------|---|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ??????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????   | BEDARF         |
| ????? ????????????                                  | ??????                              | ????????? ???????<br>??????????   | 228.16 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 20.10.2035                          | ????????????<br>??????????????<br>??????????                                | G              |
| ????? ????????????                                  | ????????????                        | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1900           |

??????? ?????????: 25063034 - 42109 Wuppertal

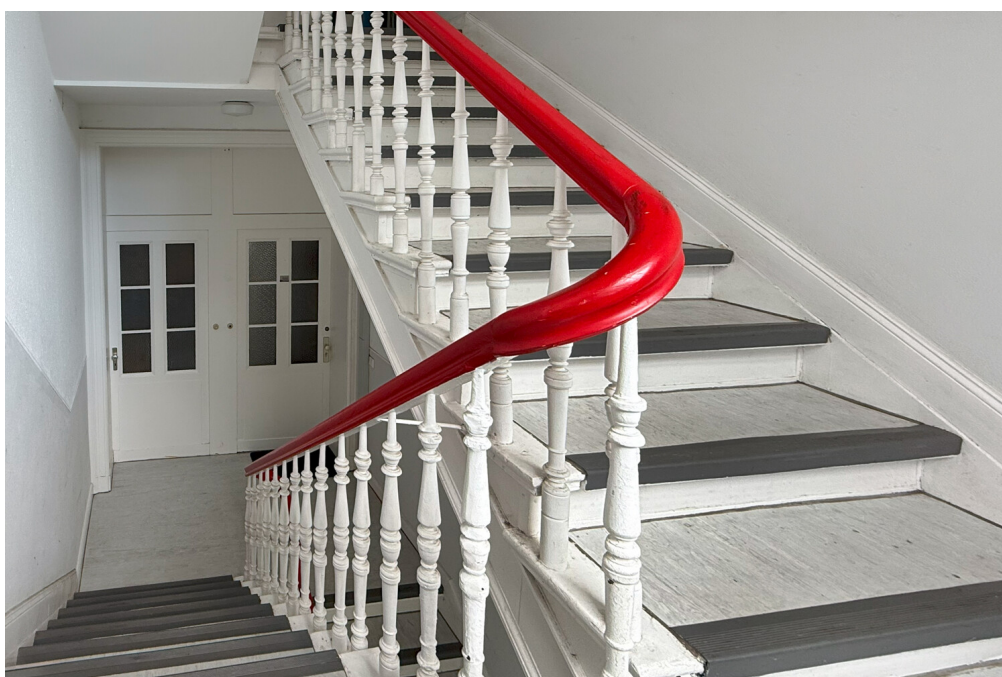
?? ????????





??????? ???????: 25063034 - 42109 Wuppertal

?? ????????



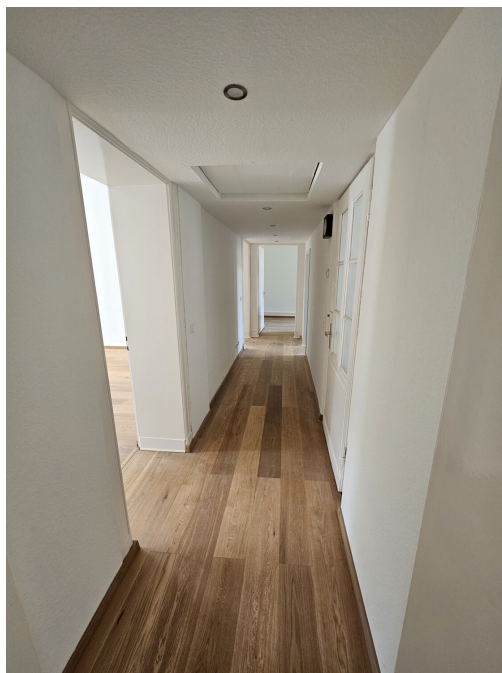
??????? ???????: 25063034 - 42109 Wuppertal

?? ????????



??????? ???????: 25063034 - 42109 Wuppertal

?? ????????





??????? ???????: 25063034 - 42109 Wuppertal

?? ???????



??????? ?????????: 25063034 - 42109 Wuppertal

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ?????????: 25063034 - 42109 Wuppertal

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

Historisches Mehrfamilienhaus mit Charme und Potenzial in Wuppertal-Elberfeld

Dieses eindrucksvolle Mehrfamilienhaus aus der Jahrhundertwende besticht durch seine prachtvolle Stilfassade 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 4.093 €, was einer Jahresnettokaltmiete von 49.125 € entspricht.

Aufteilung der Wohneinheiten:

EG links: 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad – ca. 67 m<sup>2</sup>

EG rechts: 1 Zimmer, Küche, Diele, Bad, möbliert – 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, – 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.



??????? ????????: 25063034 - 42109 Wuppertal

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

- 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

??????? ???????: 25063034 - 42109 Wuppertal

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

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.

??????? ???????: 25063034 - 42109 Wuppertal

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

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.

??????? ???????: 25063034 - 42109 Wuppertal

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

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

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)

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

---

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