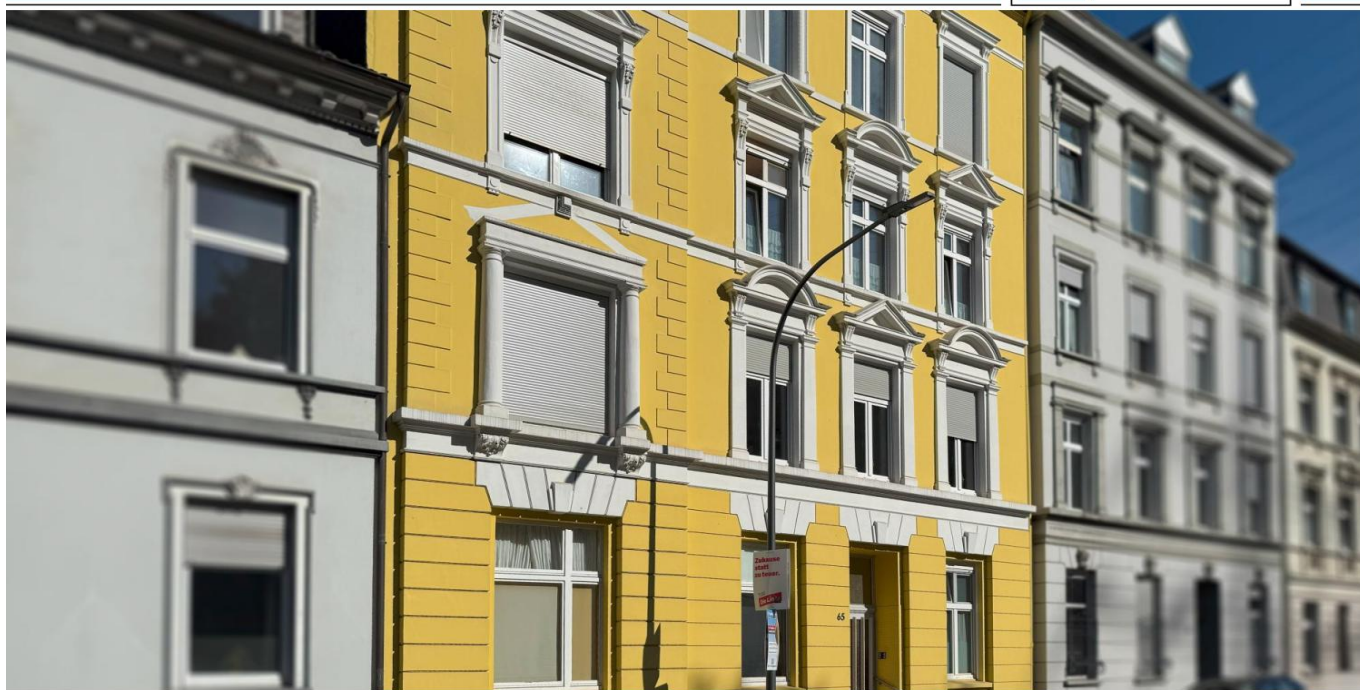


Wuppertal

# Ιστορική πολυκατοικία με γοητεία και δυνατότητες στο Βούπερταλ-Έλμπερφελντ

Αριθμός ακινήτου: 25063034



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 795.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 552,6 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 20 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 320 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25063034 - 42109 Wuppertal**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25063034 - 42109 Wuppertal

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25063034
Επιφάνεια	ca. 552,6 m <sup>2</sup>
Σχήμα στέγης	Στέγη Mansard
Δωμάτια	20
Κατάσταση του ακινήτου	14
τουαλέτα	8
Έτος κατασκευής	1900

Τιμή αγοράς	795.000 EUR
Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2025
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 176 m <sup>2</sup>
Ενοικιάσιμος χώρος	ca. 552 m <sup>2</sup>
Έπιπλα	Κήπος

Αριθμός ακινήτου: 25063034 - 42109 Wuppertal

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Μονόχωρο σύστημα θέρμανσης	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	228.16 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	20.10.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρικό	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1900

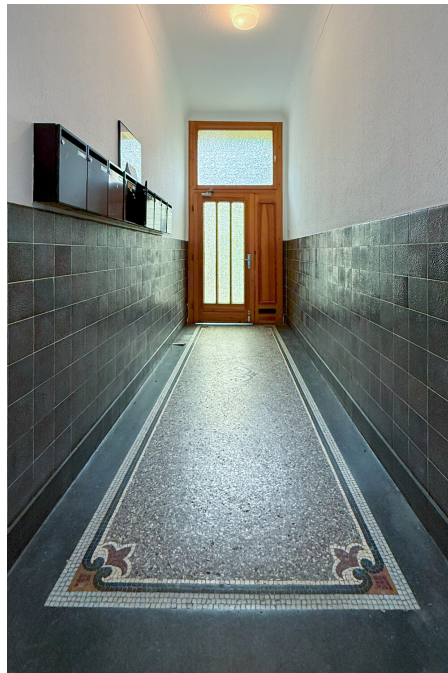
Αριθμός ακινήτου: 25063034 - 42109 Wuppertal

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25063034 - 42109 Wuppertal

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25063034 - 42109 Wuppertal

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25063034 - 42109 Wuppertal

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25063034 - 42109 Wuppertal

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25063034 - 42109 Wuppertal

## Το ακίνητο



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Αριθμός ακινήτου: 25063034 - 42109 Wuppertal**

## Μια πρώτη εντύπωση

Ιστορικό πολυκατοικία με γοητεία και δυνατότητες στο Βούπερταλ-Έλμπερφελντ. Αυτό το εντυπωσιακό πολυκατοικία των αρχών του αιώνα σαγηνεύει με την υπέροχη πρόσοψή του εποχής, που διαθέτει πλούσια διακοσμημένες λεπτομέρειες και κλασική αρχιτεκτονική. Βρίσκεται σε έναν ήσυχο παράδρομο στη δημοφιλή περιοχή Katernberg-Uellendahl, το ακίνητο συνδυάζει την ιστορική γοητεία με τη στιβαρή κατασκευή - μια σπάνια ευκαιρία για επενδυτές που αγαπούν το εξαιρετικό. Το κτίριο αποτελείται από πέντε ορόφους κατοικιών με συνολικά οκτώ διαμερίσματα, δύο εκ των οποίων είναι μερικώς επιπλωμένα, και διαθέτει ένα πλήρες υπόγειο. Στο πίσω μέρος του κτιρίου, ένας καλοδιατηρημένος κοινόχρηστος κήπος προσκαλεί τους κατοίκους να χαλαρώσουν και να απολαύσουν την ύπαιθρο. Παρά την ιστορική του εμφάνιση, το κτίριο δεν είναι διατηρητέο ιστορικό μνημείο, προσφέροντάς σας πρόσθετη ευελιξία για μελλοντικές ανακαινίσεις. Επτά διαμερίσματα περιλαμβάνουν ένα υπόγειο και αποθήκες σε ημιώροφο. Το διαμέρισμα του τελευταίου ορόφου έχει πρόσβαση σε ολόκληρο τον σοφίτα, με συνολική επιφάνεια 75 τ.μ. Το ακίνητο είναι σε άριστη κατάσταση. Πολυάριθμες ανακαινίσεις έχουν ήδη ολοκληρωθεί, παρέχοντας μια σταθερή βάση για μια οικονομικά ελκυστική επένδυση. Ο συνδυασμός μιας ήσυχης, κεντρικής τοποθεσίας, αρχιτεκτονικού χαρακτήρα και αναπτυξιακών δυνατοτήτων καθιστά αυτό το ακίνητο ιδιαίτερα ελκυστικό. Το τρέχον επίπεδο ενοικίασης έχει διατηρηθεί σκόπιμα σε μέτριο επίπεδο. Σε συνδυασμό με τα υψηλής ποιότητας χαρακτηριστικά των διαμερισμάτων και την κεντρική τοποθεσία, αυτό προσφέρει ελκυστικές δυνατότητες για αυξήσεις ενοικίων. Αυτή τη στιγμή, οκτώ ενοικιαζόμενες μονάδες αποφέρουν μηνιαίο εισόδημα από ενοίκια 4.093 €, το οποίο αντιστοιχεί σε ετήσιο καθαρό ενοίκιο 49.125 €. Διαμόρφωση διαμερίσματος: Ισόγειο αριστερά: 2 δωμάτια, κουζίνα, διάδρομος, μπάνιο - περίπου 67 τ.μ. Ισόγειο δεξιά: 1 δωμάτιο, κουζίνα, διάδρομος, μπάνιο, επιπλωμένο - περίπου 34 τ.μ. 1ος όροφος αριστερά: 4 δωμάτια, κουζίνα,

διάδρομος, μπάνιο – περίπου 113 τ.μ. 2ος όροφος αριστερά: 2 δωμάτια, κουζίνα,  
διάδρομος, μπάνιο – περίπου 60 τ.μ. 2ος όροφος δεξιά: 2 δωμάτια, κουζίνα,  
διάδρομος, μπάνιο – περίπου 57 τ.μ. 3ος όροφος αριστερά: 2 δωμάτια, κουζίνα,  
διάδρομος, μπάνιο – περίπου 80 τ.μ. 3ος όροφος δεξιά: 1 δωμάτιο, κουζίνα,  
διάδρομος, μπάνιο, επιπλωμένο – περίπου... 33 τ.μ. Σοφίτα: 5 δωμάτια, κουζίνα,  
διάδρομος, μπάνιο – περίπου 110 τ.μ. Συνολική επιφάνεια διαβίωσης: περίπου  
552,6 τ.μ. Επικοινωνήστε μαζί μας για περισσότερες πληροφορίες ή για να  
κανονίσετε μια ενοικίαση. Ένα προσωπικό ραντεβού για επίσκεψη.

**Αριθμός ακινήτου: 25063034 - 42109 Wuppertal**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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
- zwei Wohneinheiten werden teilmöbliert vermietet

**Αριθμός ακινήτου: 25063034 - 42109 Wuppertal**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25063034 - 42109 Wuppertal**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25063034 - 42109 Wuppertal**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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