

Wuppertal

# Briller Viertel: Vermietete Altbauwohnung mit Balkon und Garage

VP azonosító: 26063008



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

VÉTELÁR: 595.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 161 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

**VP azonosító: 26063008 - 42115 Wuppertal**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Az első benyomás**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26063008 - 42115 Wuppertal

## Áttekintés

VP azonosító	26063008	Vételár	595.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 161 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Szobák	4	Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	2	Modernizálás / felújítás	2019
Fürdoszobák	2	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Építés éve	1885	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Hasznos terület	ca. 24 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

**VP azonosító: 26063008 - 42115 Wuppertal**

## **Áttekintés: Energia adatok**

**Futési rendszer**

**Központifutás**

**Energiatanúsítvány**

**A rendelkezések  
szerint nem kötelezo**

**Energiaforrás**

**Gáz**

VP azonosító: 26063008 - 42115 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 26063008 - 42115 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 26063008 - 42115 Wuppertal

## Az ingatlan



**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)

**VP azonosító: 26063008 - 42115 Wuppertal**

## **Az elso benyomás**

Diese außergewöhnliche, vermietete Altbauwohnung befindet sich im ersten Obergeschoss einer denkmalgeschützten Altbauvilla im renommierten Briller Viertel. Mit einer Wohnfläche von ca. 161 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie großzügige Möglichkeiten für anspruchsvolle Bewohner. Sie vereint stilvolle Altbaulemente mit hochwertiger Modernisierung und einer attraktiven, urbanen Lage.

Die Wohnung erstreckt sich über insgesamt vier Zimmer, davon zwei Schlafzimmer, und verfügt über zwei kleine Badezimmer. Die Raumaufteilung schafft durch große Räume und hohe Decken ein beeindruckendes Raumgefühl und lässt vielfältige Nutzungskonzepte zu. Besonders hervorzuheben sind die teilweise mit Stuck verzierten Decken, die den klassischen Altbaucharme unterstreichen und ein unverwechselbares Wohnerlebnis schaffen.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der sonnenbalkon mit Blick auf die Talachse, der entspannte Stunden im Freien ermöglicht und eine besondere Perspektive auf die Umgebung eröffnet. Hier genießen Sie das Flair des Briller Viertels in exklusivem Rahmen.

Das Baujahr der Villa datiert auf 1885, wodurch der historische Charakter und die markanten Altbaulemente erhalten wurden. Gleichzeitig zeigt sich die Wohnung dank kontinuierlicher Pflege in einem sehr guten Zustand. Im Zuge dessen wurde eine gehobene Ausstattungsqualität realisiert, wodurch die Verbindung aus traditionsreichem Ambiente und zeitgemäßem Wohnkomfort harmonisch gelingt.

Für zusätzlichen Komfort sorgt eine der Wohnung zugehörige Garage, die sich in der direkten Umgebung der Immobilie befindet und besonders in dieser gefragten Lage ein nicht zu unterschätzender Vorteil ist.

Die beste Lage im Briller Viertel zeichnet sich durch eine exzellente Infrastruktur und gute Erreichbarkeit aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, renommierte Schulen und Anbindungsmöglichkeiten an den öffentlichen Nahverkehr, was für urban orientierte Bewohner einen attraktiven Lebensmittelpunkt darstellt. Die Mischung aus geschichtsträchtigen Bauten und grünem Straßenbild unterstreicht das einmalige Wohngefühl dieses Stadtteils.

Mit ihrer Kombination aus großzügiger Wohnfläche, klassischen Altbaulementen, moderner Ausstattung und exklusivem Standort eignet sich diese Wohnung sowohl als langfristiges Domizil als auch als nachhaltige Investition. Die hochwertige Modernisierung sorgt dafür, dass sämtliche Ansprüche, die an gehobenen Wohnkomfort gestellt werden,

erfüllt werden.

**Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Gelegenheit und vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin. Die vermietete Altbauwohnung im ersten Obergeschoss der denkmalgeschützten Altbauvilla im Briller Viertel wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.**

**VP azonosító: 26063008 - 42115 Wuppertal**

## **Minden a helyszínrol**

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 Schwebbahn ist die Universitätsstadt für etliche kulturelle Einrichtungen und eine reizvolle Umgebung bekannt.

Die einzigartige Villa 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.

**VP azonosító: 26063008 - 42115 Wuppertal**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26063008 - 42115 Wuppertal**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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