

Wuppertal – Elberfeld

## Három lakóépület egy tömbben

**VP azonosító: 25063024**



**VÉTELÁR: 1.495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 1.111,14 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 50 • FÖLDTERÜLET: 1.109 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## Áttekintés

VP azonosító	25063024	Vételár	1.495.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 1.111,14 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2023
Szobák	50	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	16	Bérelheto terület	ca. 1111 m <sup>2</sup>
Építés éve	1959	Felszereltség	Erkély
Parkolási lehetőségek	7 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Tuzhely	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	203.19 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.06.2035	Energiahatékonysági besorolás /	G
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1959

VP azonosító: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## Az ingatlan



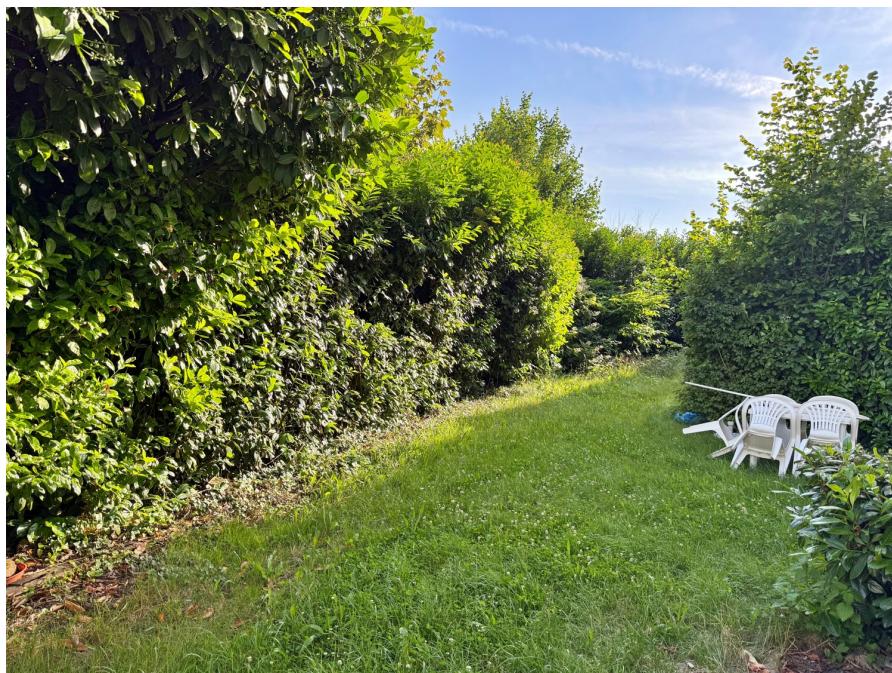
VP azonosító: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## Az ingatlan



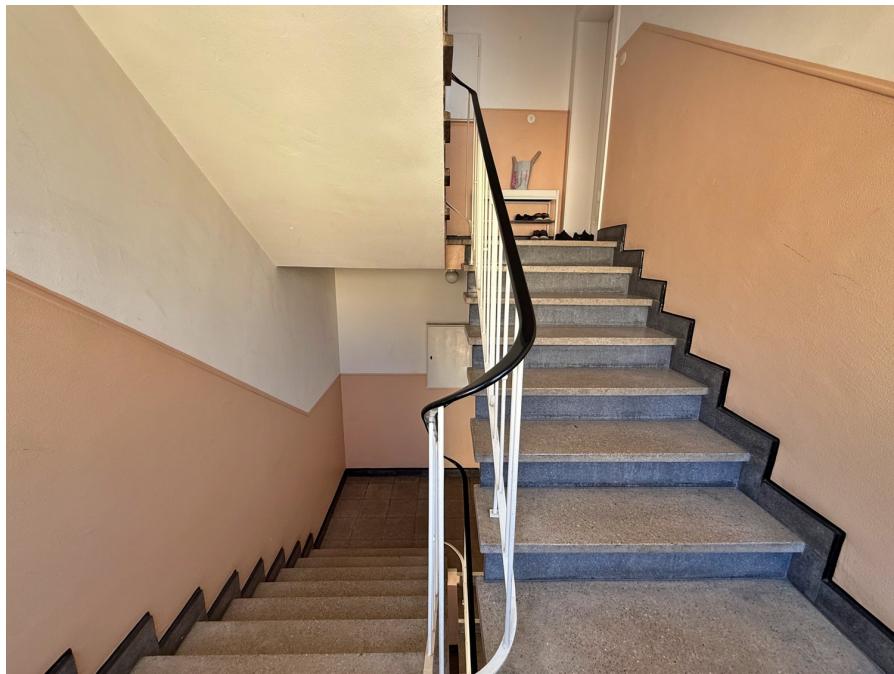
VP azonosító: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## Az ingatlan



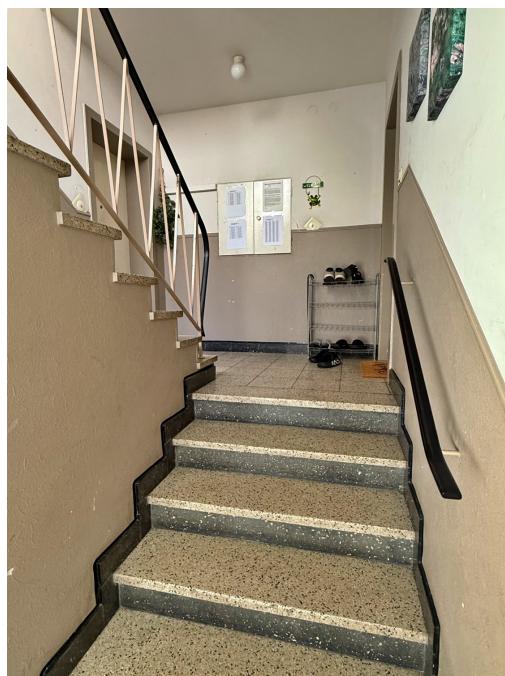
VP azonosító: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld**

## Az elso benyomás

Ez az ingatlanportfólió három, központi helyen található, parkosított udvarral összekötött, hét parkolóhellyel. Az 1958-1959-ben épült épületek masszív szerkezetuek, teljes pincével. A teljes ingatlan 1109 m<sup>2</sup>-es, a teljes bérbeadható lakóterület 1111,14 m<sup>2</sup>. A portfólió összesen 16 lakóegységet tartalmaz. Mindhárom épület legfelső emeleti mennyezetét szigetelték az energiafogyasztás csökkentése és a lakhatási kényelem növelése érdekében, hozzájárulva az energiahatékonyság javításához. A kiváló központi elhelyezkedésnek köszönhetően a lakások iránt nagy a kereslet, és gyorsan kiadják oket. Ennek eredményeként nincsenek üresen álló lakások. A bérleti összetétel nagyon homogén és kellemes, ami pozitív és szomszédi légkört teremt. A jelenlegi bérleti díjakat szándékosan mérsékelten tartották, további potenciált kínálva az ilyen minoségu és ilyen központi helyen lévo lakások számára. A jelenlegi bérleti díjbevétel tizenhat bérleti lakásból és hét parkolóhelyból havi 6453,00 eurót tesz ki. Ez éves nettó üzemeltetési költségek felel meg. Lakás elrendezése: A ház: Emelt földszint, 2 szoba, konyha, fürdoszoba, 64,62 m<sup>2</sup>; 1. emelet, 2 szoba, konyha, fürdoszoba, erkély, 66,24 m<sup>2</sup>; 2. emelet, 2 szoba, konyha, fürdoszoba, erkély, 66,24 m<sup>2</sup>; 3. emelet, 2 szoba, konyha, fürdoszoba, erkély, 66,24 m<sup>2</sup>; Teljes lakóterület kb.: 263,34 m<sup>2</sup>; B ház: 1. emelet, balra, 3 szoba, konyha, fürdoszoba, 66,48 m<sup>2</sup>; 1. emelet, jobbra, 4 szoba, konyha, fürdoszoba, 74,82 m<sup>2</sup>; 2. emelet, balra, 3 szoba, konyha, fürdoszoba, 66,48 m<sup>2</sup>; 2. emelet, jobbra, 4 szoba, konyha, fürdoszoba, 74,82 m<sup>2</sup>; 3. emelet, balra, 3 szoba, konyha, fürdoszoba, 66,48 m<sup>2</sup>; 3. emelet, C ház: 1. emelet, balra, 3 szoba, konyha, fürdoszoba, 66,48 m<sup>2</sup>; 1. emelet, jobbra, 4 szoba, konyha, fürdoszoba, 74,82 m<sup>2</sup>; 2. emelet, balra, 3 szoba, konyha, fürdoszoba, 66,48 m<sup>2</sup>; 2. emelet, jobbra, 4 szoba, konyha, fürdoszoba, 74,82 m<sup>2</sup>; 3. emelet, balra, 3 szoba, konyha, fürdoszoba, 66,48 m<sup>2</sup>; 3. emelet, jobbra, 4 szoba, konyha, fürdoszoba, 74,82 m<sup>2</sup>; Teljes lakóterület kb.: 423,90 m<sup>2</sup>. További információért vagy megtekintési idopont egyeztetéséhez kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot.

VP azonosító: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## Részletes felszereltség

Die Wohnungen werden mit Gas Etagenheizungen beheizt:

Überwiegend sind die Wohneinheiten mit Gas Kombithermen ausgestattet, vier Wohneinheiten verfügen über Gaseinzelöfen

Bäder: Alle Bäder verfügen über eine Badewanne und ein Fenster.

Oberste Geschossdecken in allen drei Häusern: mit Dämmung

Zum energetischen Zustand der Immobilien liegen drei Bedarfsausweise vor:

Energieausweis Haus A

Bedarfsausweis

Energieausweis erstellt am: 17.06.2025

Energieausweis gültig bis: 16.06.2035

Energiebedarf: 248,66 kWh

Energieeffizienz: G

Wesentlicher Energieträger: Gas

Baujahr lt. Energieausweis: 1958

Energieausweis Haus B

Bedarfsausweis

Energieausweis erstellt am: 17.06.2025

Energieausweis gültig bis: 16.06.2035

Energiebedarf: 234,35 kWh

Energieeffizienz: G

Wesentlicher Energieträger: Gas

Baujahr lt. Energieausweis: 1959

Energieausweis Haus C

Bedarfsausweis

Energieausweis erstellt am: 17.06.2025

Energieausweis gültig bis: 16.06.2035

Energiebedarf: 203,19 kWh

Energieeffizienz: G

Wesentlicher Energieträger: Gas

Baujahr lt. Energieausweis: 1959

VP azonosító: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## Minden a helyszínrol

Die Gebäudeeinheiten befinden sich in Wuppertal Elberfeld, im Quartier Nordstadt.

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.

Das Gebäude befindet sich in zentrale Lage nahe dem Zentrum und der Fußgängerzone von Wuppertal-Elberfeld. Das Zentrum sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer und fußläufiger Umgebung. Eine Anbindung an den ÖPNV ist gegeben (Bushaltestelle 30 m entfernt).

Der Autobahnanschluss zur A 46 ist ebenfalls in Kürze erreichbar.

**VP azonosító: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 203.19 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## 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 felelősségtartásához*

---

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