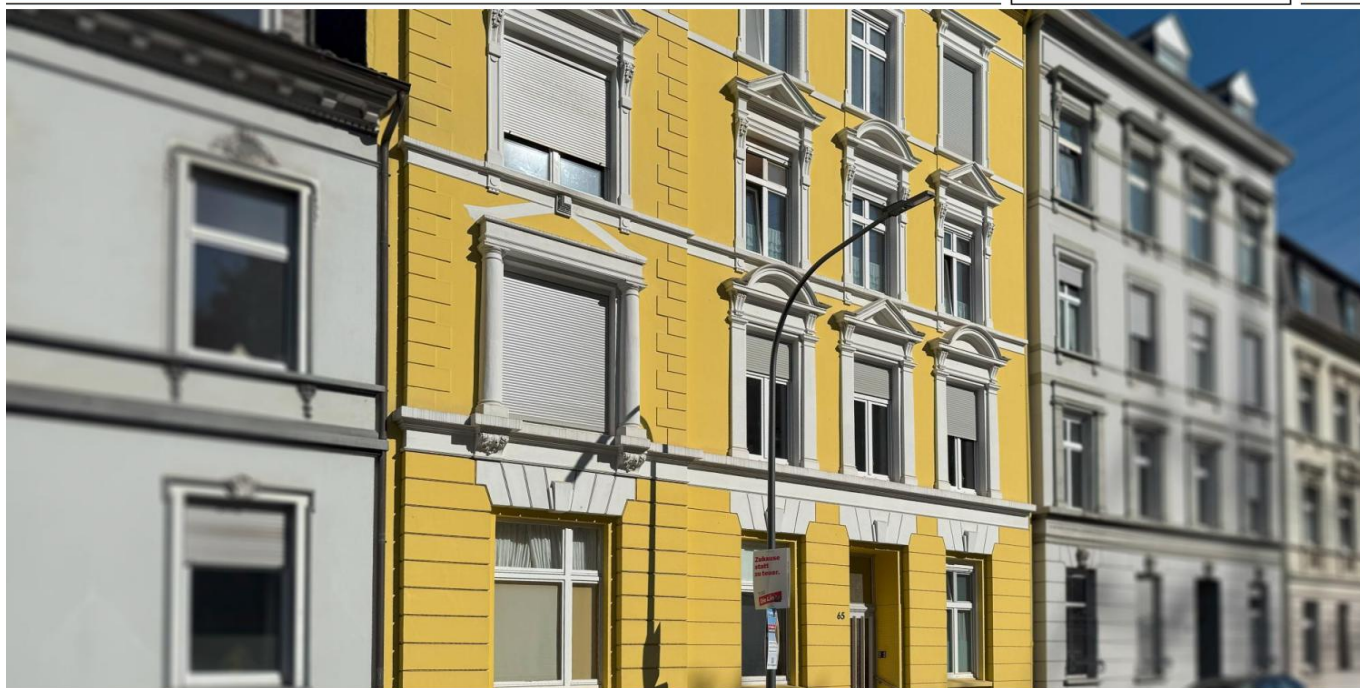


Wuppertal

## Történelmi, bájos és potenciálisan vonzó többlakásos ház Wuppertal-Elberfeldben

VP azonosító: 25063034



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

VÉTELÁR: 795.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 552,6 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 20 • FÖLDTERÜLET: 320 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25063034 - 42109 Wuppertal

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

VP azonosító: 25063034 - 42109 Wuppertal

## Áttekintés

VP azonosító	25063034
Hasznos lakótér	ca. 552,6 m <sup>2</sup>
Teto formája	Tetotéri lakás
Szobák	20
Hálósobák	14
Fürdoszobák	8
Építés éve	1900

Vételár	795.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 176 m <sup>2</sup>
Bérelhető terület	ca. 552 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Kert / közös használat

VP azonosító: 25063034 - 42109 Wuppertal

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	228.16 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.10.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Elektromosság	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 25063034 - 42109 Wuppertal

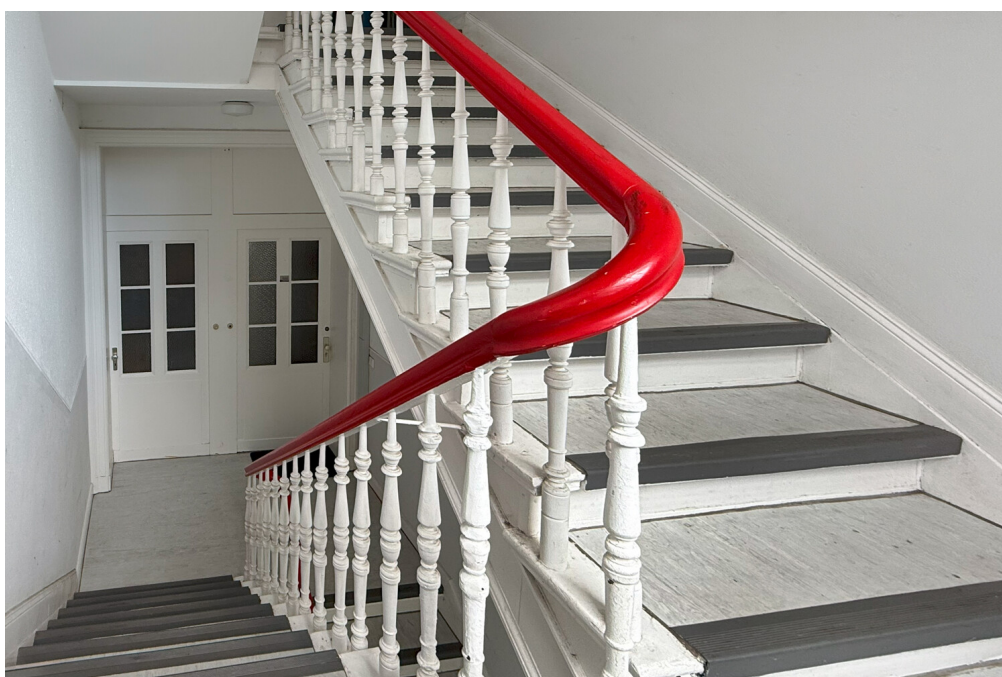
## Az ingatlan





VP azonosító: 25063034 - 42109 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25063034 - 42109 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25063034 - 42109 Wuppertal

## Az ingatlan





VP azonosító: 25063034 - 42109 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25063034 - 42109 Wuppertal

## Az ingatlan



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The smartphone shows a search filter page.

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25063034 - 42109 Wuppertal

## Az első benyomás

Történelmi, bájos és potenciálisan gazdag többalakos épület Wuppertal-Elberfeldben. Ez a lenyugózó, századfordulós többalakos épület lenyugózó, gazdagon díszített részletekkel és klasszikus építészettel teli, korabeli homlokzatával kápráztat el. A népszerű Katernberg-Uellendahl kerület egy csendes mellékutcájában található ingatlan a történelmi báját ötvözi a masszív szerkezettel – ritka lehetőség a kivételes ízlésű befektetők számára. Az épület öt lakószintből áll, összesen nyolc lakással, amelyek közül kettő részben bútorozott, és teljes pincével rendelkezik. Az épület hátsó részén egy jól karbantartott közös kert várja a lakókat a pihenésre és a szabadban való tartózkodásra. Történelmi megjelenése ellenére az épület nem műemlékvédelem alatt áll, ami további rugalmasságot kínál a jövőbeni felújításokhoz. Hét lakáshoz tartozik egy pince és egy galériás tárolóhelyiség. A legfelső emeleti lakásból a teljes padlástérhez lehet hozzáférni, amelynek bruttó területe 75 m<sup>2</sup>. Az ingatlan kiváló állapotban van. Számos felújításon esett át, ami szilárd alapot teremt egy gazdaságilag vonzó befektetéshez. A csendes, központi elhelyezkedés, az építészeti jelleg és a fejlesztési potenciál kombinációja teszi ezt az ingatlant különösen vonzóvá. A jelenlegi bérleti díjat szándékosan mérsékelten tartották. A kiváló minőségű lakásfelszereltséggel és a központi elhelyezkedéssel együtt ez vonzó lehetőséget kínál a bérleti díjak emelésére. Jelenleg nyolc bérelt egység havi 4093 eurós bérleti díjbevételt generál, ami évi 49 125 eurós nettó bérleti díjnak felel meg. Lakás elrendezése: Földszint balra: 2 szoba, konyha, eloszoba, fürdőszoba – kb. 67 m<sup>2</sup> Földszint jobbra: 1 szoba, konyha, eloszoba, fürdőszoba, bútorozott – kb. 34 m<sup>2</sup> 1. emelet balra: 4 szoba, konyha, eloszoba, fürdőszoba – kb. 113 m<sup>2</sup> 2. emelet balra: 2 szoba, konyha, eloszoba, fürdőszoba – kb. 60 m<sup>2</sup> 2. emelet jobbra: 2 szoba, konyha, eloszoba, fürdőszoba – kb. 57 m<sup>2</sup> 3. emelet balra: 2 szoba, konyha, eloszoba, fürdőszoba – kb. 80 m<sup>2</sup> 3. emelet jobbra: 1 szoba, konyha, eloszoba, fürdőszoba, bútorozott – kb. 33 m<sup>2</sup> Tetőtér: 5 szoba, konyha, eloszoba, fürdőszoba – kb. 110 m<sup>2</sup> Teljes lakóterület: kb. 552,6 m<sup>2</sup> További információért vagy bérleti időpont egyeztetése érdekében kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot. Személyes megtekintés céljából.

**VP azonosító: 25063034 - 42109 Wuppertal**

## Részletes felszereltség

- 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



**VP azonosító: 25063034 - 42109 Wuppertal**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25063034 - 42109 Wuppertal

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25063034 - 42109 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)