

Wuppertal

## Kulturális értékkel bíró, stabil befektetés – Muemlékvédelem alatt álló társasház kiváló helyen

VP azonosító: 25063025



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

VÉTELÁR: 795.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 317,9 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 410 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25063025 - 42115 Wuppertal

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

**VP azonosító: 25063025 - 42115 Wuppertal**

## Áttekintés

VP azonosító	25063025	Vételár	795.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 317,9 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Szobák	10	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	6	Felszereltség	Erkély
Fürdoszobák	6		
Építés éve	1900		

**VP azonosító: 25063025 - 42115 Wuppertal**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer

Energiaforrás

Központifutés

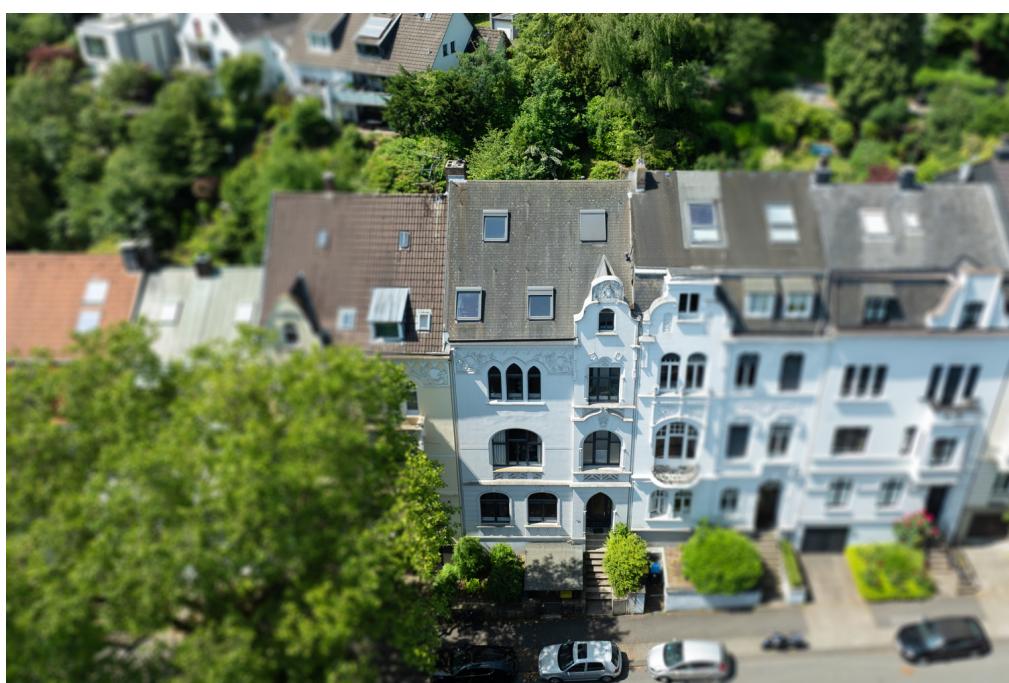
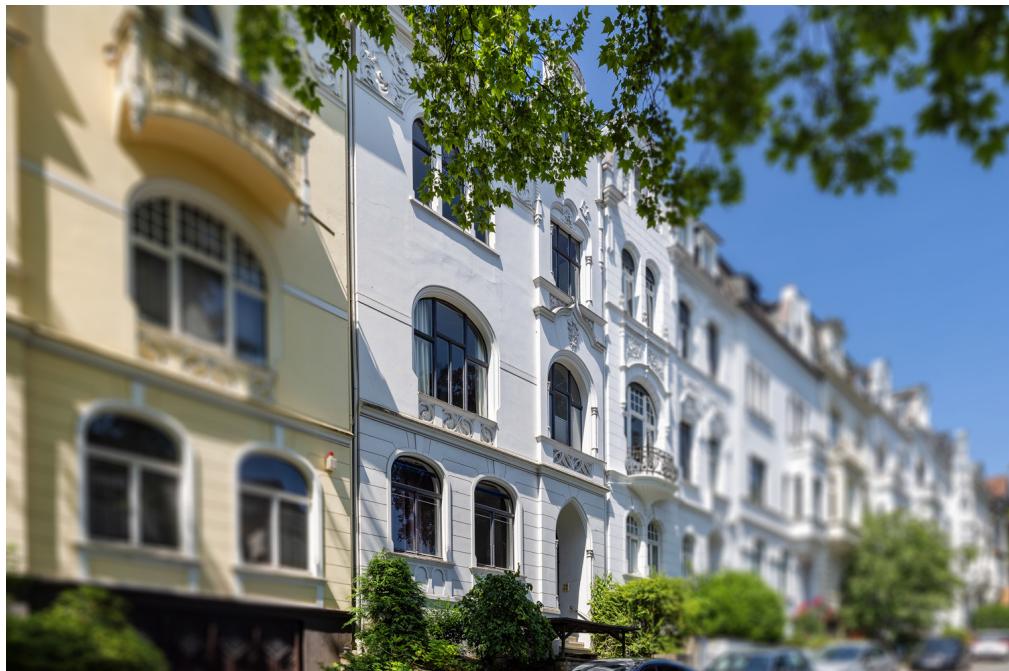
Olaj

Energiatanúsítvány

A rendelkezések  
szerint nem kötelezo

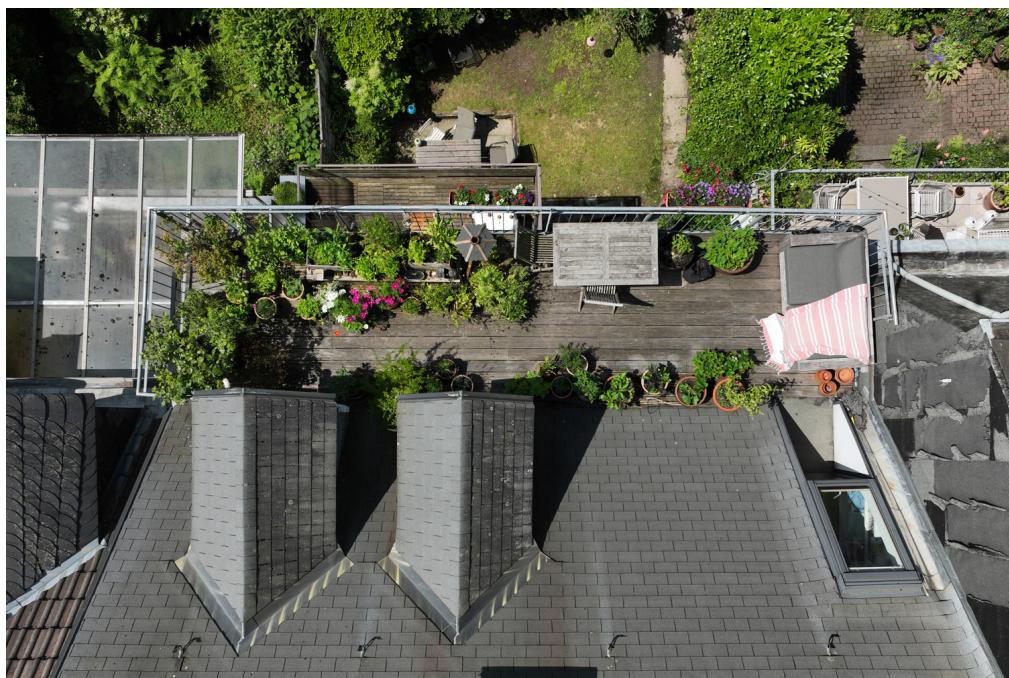
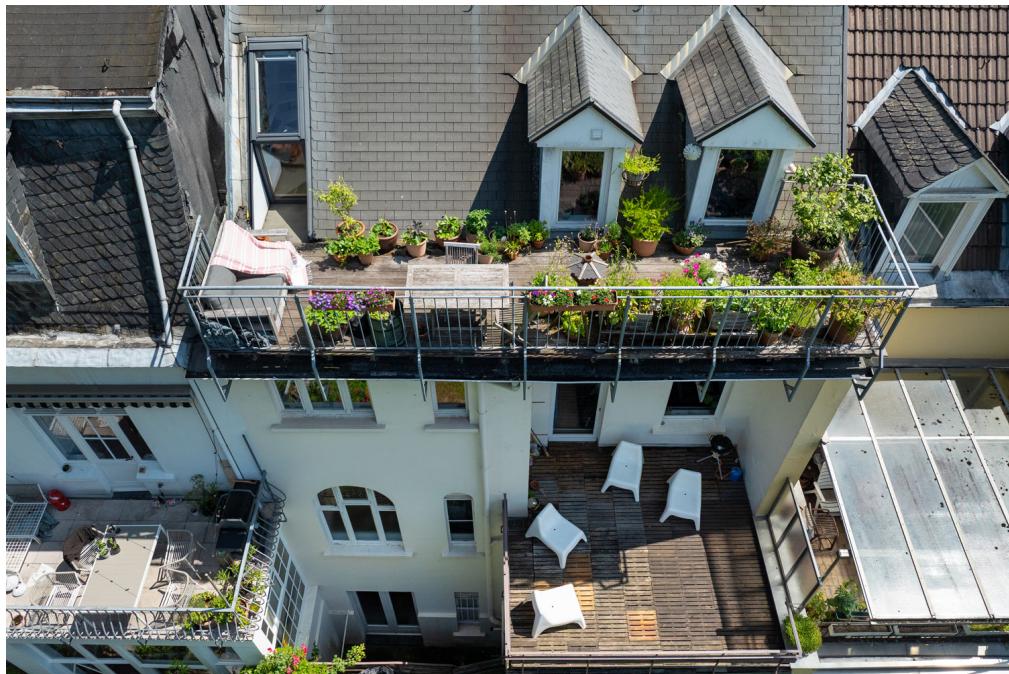
VP azonosító: 25063025 - 42115 Wuppertal

## Az ingatlan



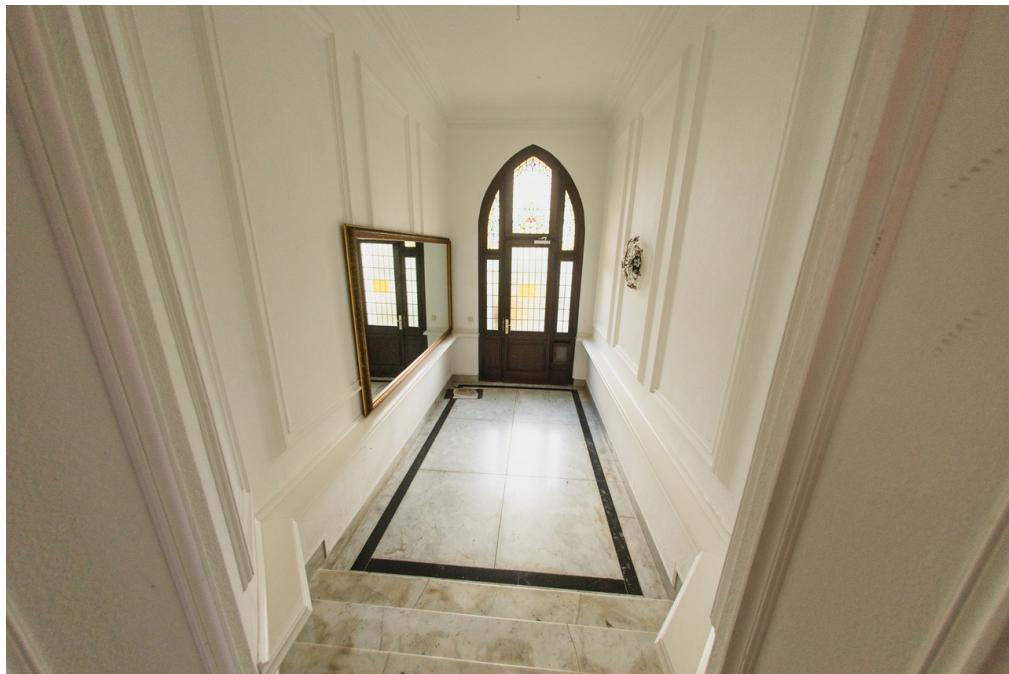
VP azonosító: 25063025 - 42115 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25063025 - 42115 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25063025 - 42115 Wuppertal

## Az ingatlan



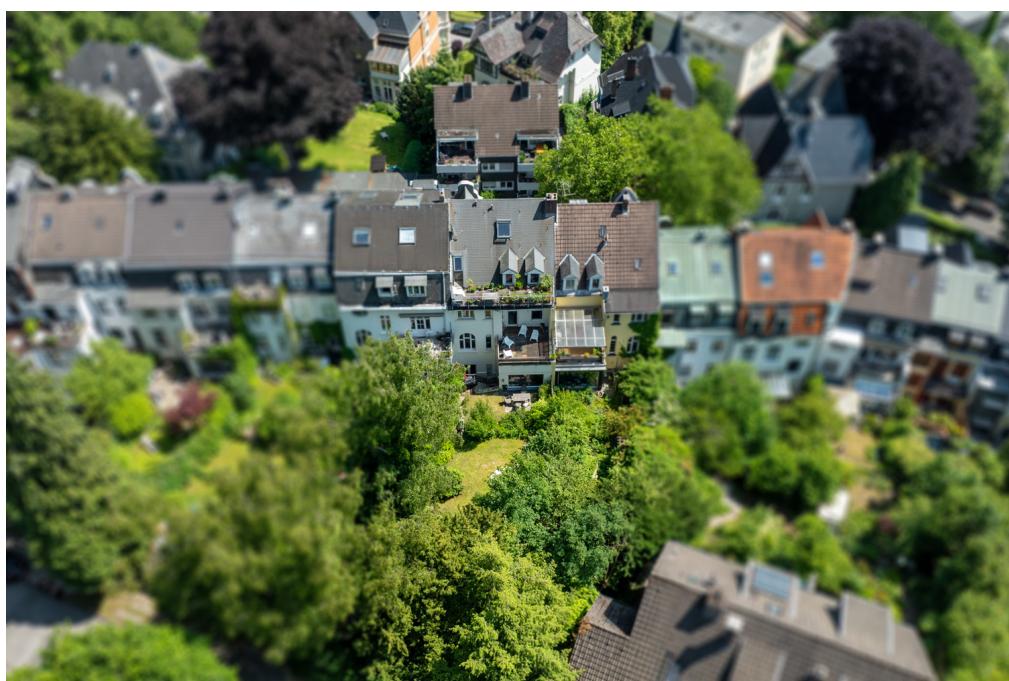
VP azonosító: 25063025 - 42115 Wuppertal

## Az ingatlan



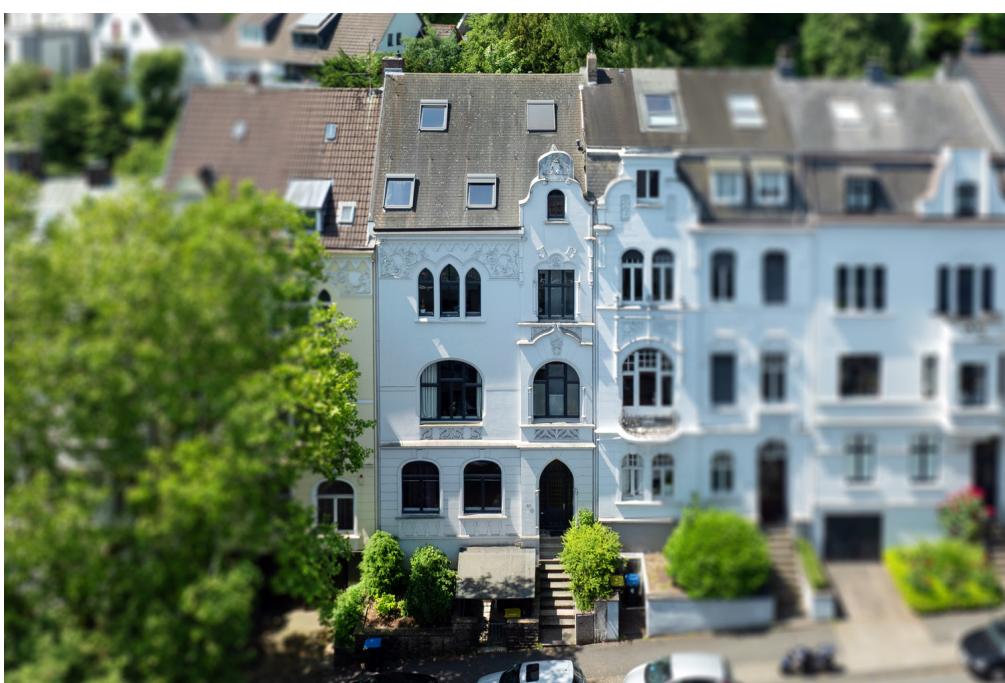
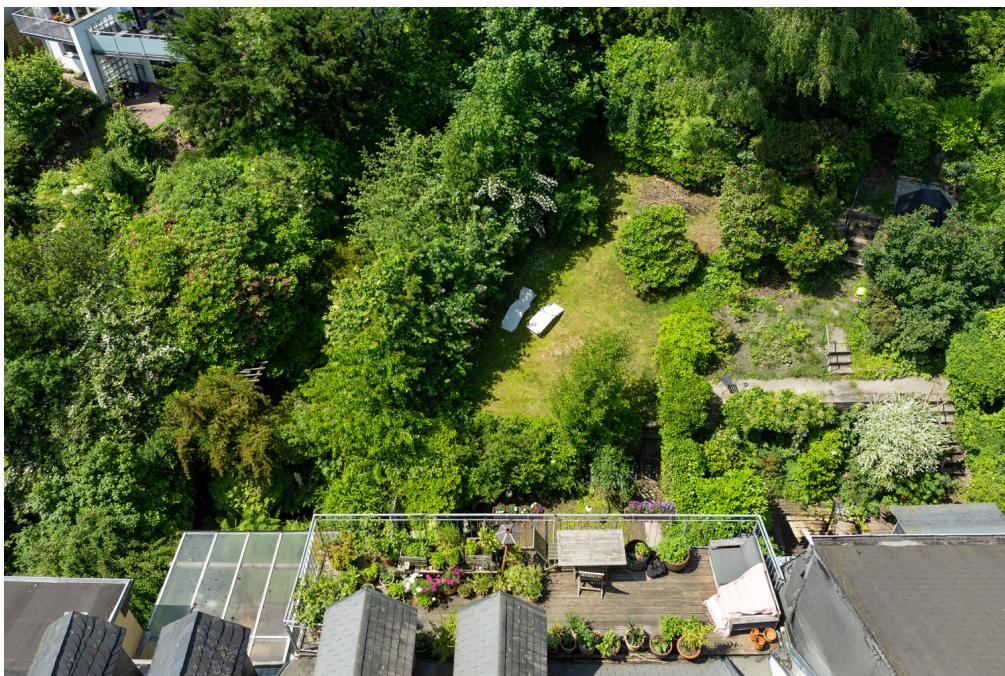
VP azonosító: 25063025 - 42115 Wuppertal

## Az ingatlan



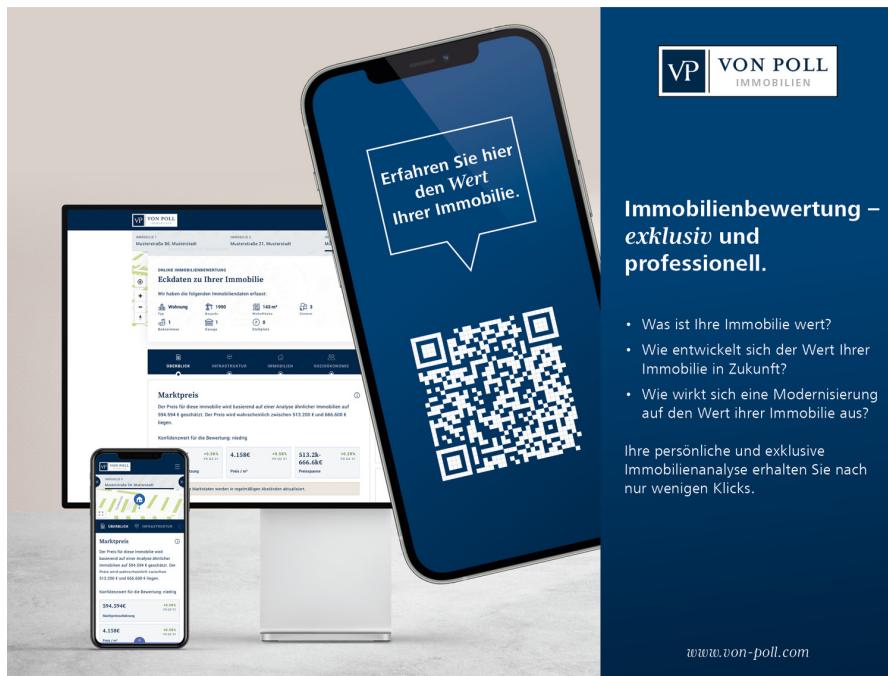
VP azonosító: 25063025 - 42115 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25063025 - 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: 25063025 - 42115 Wuppertal**

## Az elso benyomás

Wuppertal egyik legkeresettebb és történelmileg legjelentősebb negyedében, egy csendes mellékutcában, stílusos korabeli épületek és kialakult közösségek között található ez a bájos századfordulós apartmanház. Az 1900 körül épült muemlékvédelem alatt álló épület ma is a wilhelmini építészet tipikus jellegét tükrözi: magas mennyezet, jól strukturált homlokzatok, aprólékos részletek és jellegzetes hangulat. A hat jól arányos apartman között elosztott, körülbelül 317 m<sup>2</sup>-es teljes lakóterülettel az ingatlan nemcsak kivételes hangulatot, hanem sokoldalú felhasználási lehetőségeket is kínál – akár klasszikus befektetési ingatlanként hosszú távon, akár lakó- és bérbeadási célok kombinálására. A masszív szerkezetnek, a nagy belmagasságnak és a nagy ablakoknak köszönhetően a lakások világossággal, hangulattal és magas életminőséggel nyugoznak le. Központi elhelyezkedése ellenére az épület kompakt és hatékonyan kezelhető a körülbelül 226 m<sup>2</sup>-es telken. Az épületet az évek során gondosan karbantartották és modernizálták a kulcsfontosságú területeken, miközben megőrizte történelmi báját. Az olajtüzelésű központi futési rendszert 2019-ben teljesen felújították, és most modern hoellátást biztosít. A tetöt 2006-ban cserélték, az ereszcsatornákat pedig egyidejűleg kibővítették és muszakilag is felújították, tovább hangsúlyozva az épület hosszú élettartamát. Az épületgépészeti rendszert is gondosan karbantartották: az összes ólom- és szelizzocsövet körülbelül 20 évvel ezelőtt cserélték ki, ami fokozott biztonságot nyújt. A hat lakásból háromban a konyhákat és a fürdoszobákat ízlésesen modernizálták az elmúlt tíz évben – ez jelentős elonyt jelent mind a bérlok, mind a tulajdonos-lakók számára. Az elektromos rendszer nagyrészt az 1970-es évekből származik, de továbbra is működőképes. Az előrelátó befektetők számára ez lehetőséget kínál a gondos energiaoptimalizálásra – például okosotthon-vezérléssel vagy modern biztonsági szabványokkal. Az utcára néző ablakok továbbra is egyrétegu üvegezésük, ami hozzájárul az épület hiteles megjelenéséhez, de a lakhatási kényelem további növelésére is lehetőséget kínál. Az épület a város egyik legkeresettebb címén található. A környéket csendes, karbantartott környék jellemzi felújított korabeli épületekkel, lombos utcákkal és kellemes lakókörnyezettel. Üzletek, orvosok, iskolák, óvodák, valamint kávézók, éttermek és kulturális kínálat minden gyalogosan elérhető távolságra található. A tömegközlekedési kapcsolatok kiválóak – minden a busz-, minden a vonatmegállók a közvetlen közelben találhatók, így gyorsan elérhető a város minden része és azon túl is. A kiépített infrastruktúrával, a békés lakókörnyezettel és a történelmi hangulattal párosulva ez az ingatlan ritka lehetőséget kínál a klasszikus kori épületek iránt érdeklődő vásárlók számára. Akár jó befektetésről, akár enyhe felújításról, akár részleges saját használatra szánják – ez a ház sokszínu perspektívákat kínál. Ez az ingatlan sokkal több, mint egy átlagos társasház – ez egy éleő városi történelem darabja, amelynek jövoje van. A szilárd

alapok, a karbantartott állapot, a már elvégzett felújítások, és végül, de nem utolsósorban a kiváló elhelyezkedés meggyozo alapot képeznek egy olyan befektetéshez, amely gazdaságilag és érzelmileg is vonzó. Azok, akik valami különlegeset keresnek, itt egy karakteres, stílusú és potenciállal rendelkezo épületet találnak – készen arra, hogy elkezdje a következo fejezetet.

**VP azonosító: 25063025 - 42115 Wuppertal**

## Részletes felszereltség

Dieses historistische Wohnhaus aus der Zeit um die Jahrhundertwende gehört zu einem geschlossenen Ensemble repräsentativer Reihen- und Villenhäuser, das zwischen dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert entstand. Es befindet sich in einem der renommiertesten und architektonisch bedeutendsten Gründerzeitquartiere Deutschlands – dem Briller Viertel in Wuppertal-Elberfeld.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude ist ein typisches Beispiel bürgerlicher Wohnkultur jener Epoche und überzeugt durch seine ausdrucksstarke Fassadengestaltung im Stil des späten Historismus. Charakteristische Merkmale wie Putz- oder Feldsteinfassade, Erker, Zwerchgiebel, teilweise auch Fachwerkelemente sowie großzügige Raumhöhen und original erhaltene Details – darunter Stuckverzierungen, Holzfenster und historische Türen – verleihen der Immobilie ihren unverwechselbaren Charakter.

Der Denkmalschutz umfasst das gesamte Gebäude einschließlich seiner baulichen Struktur und architektonischen Gestaltung. Auch ohne eine detaillierte Einzelbeschreibung orientiert sich das Haus in Qualität und Stil an den benachbarten, baugleichen Objekten des Viertels, die durchweg ein hohes Maß an Erhaltungswürdigkeit und architektonischem Anspruch aufweisen.

Die Immobilie ist Teil eines städtebaulich und historisch herausragenden Ensembles, das auf dem westlich gelegenen Nützenberg-Gelände entstand. Dieses Quartier wurde zwischen ca. 1895 und 1902 gezielt für das wohlhabende Bürgertum und führende Unternehmerfamilien konzipiert – als sichtbarer Ausdruck des wirtschaftlichen und kulturellen Aufschwungs der Stadt Elberfeld während der industriellen Hochphase. In dieser seltenen Kombination aus Lagequalität, historischer Substanz und gestalterischer Einheitlichkeit zeigt sich das Gebäude als wertvolles Zeugnis seiner Zeit – mit hervorragendem Potenzial für die anspruchsvolle Weiterentwicklung im Einklang mit dem Denkmalstatus. Ein Objekt für Liebhaber klassischer Architektur, die das Besondere zu schätzen wissen.

**VP azonosító: 25063025 - 42115 Wuppertal**

## Minden a helyszínről

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

Dieses einzigartige Mehrfamilienhaus 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: 25063025 - 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: 25063025 - 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 felelősségtartásához*

---

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