

Wuppertal – Elberfeld

## Villa storica nel quartiere Briller - Un gioiello architettonico dal grande potenziale

**Codice oggetto: 23063022**



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 413,47 m<sup>2</sup> • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO:  
2.300 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	23063022
Superficie netta	ca. 413,47 m <sup>2</sup>
Vani	15
Camere da letto	8
Bagni	3
Anno di costruzione	1927
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.295.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 148 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

Codice oggetto: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

## La proprietà



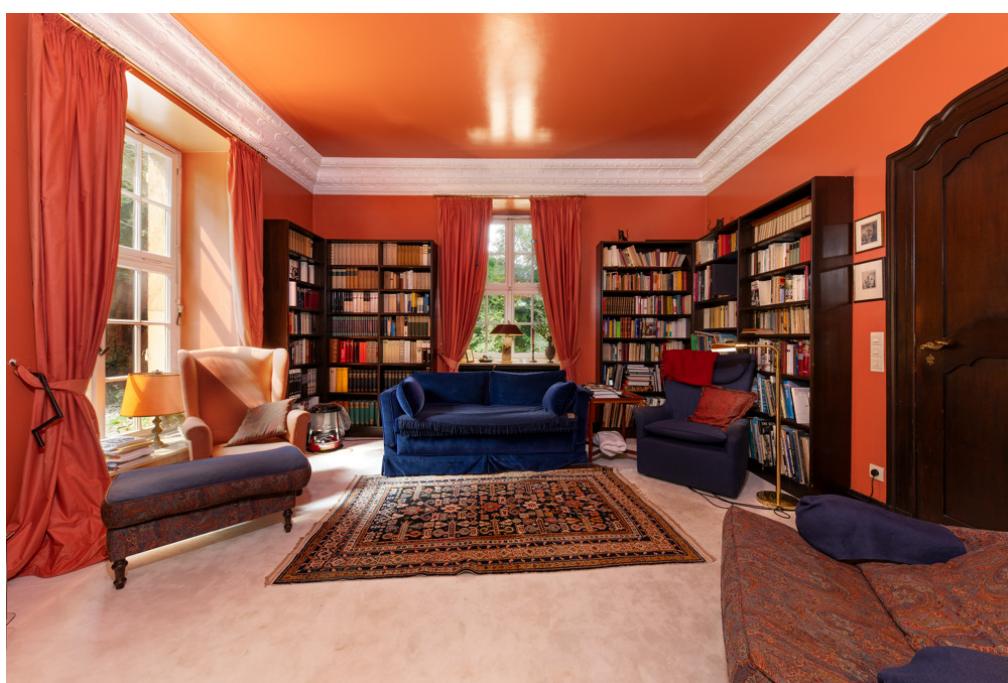
Codice oggetto: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

## La proprietà



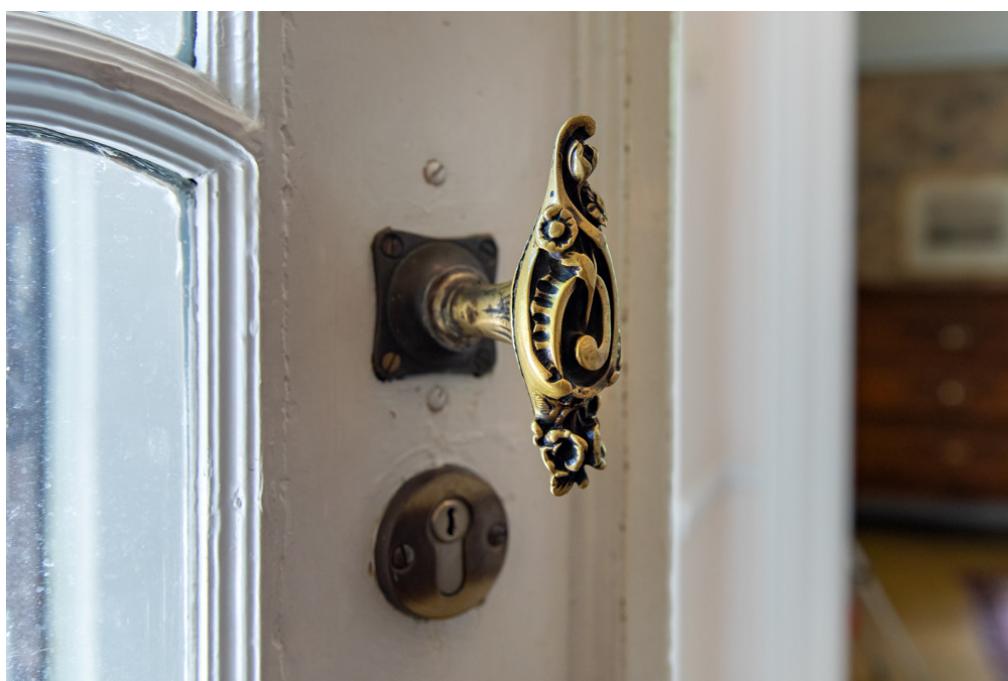
Codice oggetto: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

## La proprietà



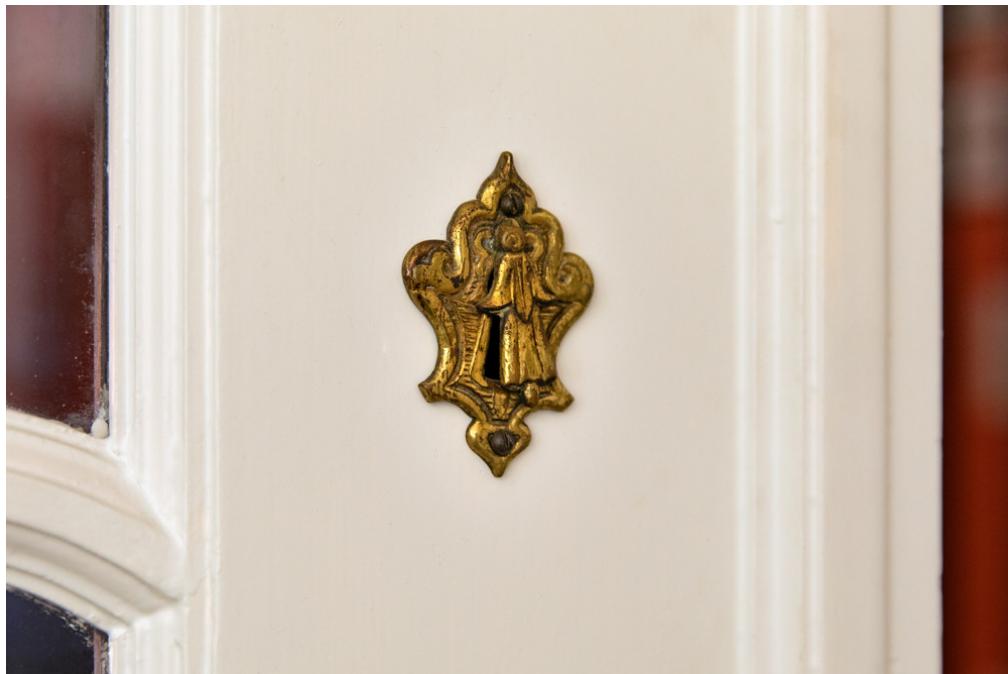
Codice oggetto: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

## Una prima impressione

Costruita nel 1927 per il commerciante Carl Protze, la villa si trova nello storico quartiere di Briller ed è uno degli esempi architettonicamente più significativi della sua epoca.

L'imponente edificio di tre piani sorge su un terreno simile a un parco di circa 2.300 m<sup>2</sup> e colpisce per la sua presenza imponente, la facciata in bugnato di alta qualità e i numerosi elementi stilistici storici che definiscono il carattere distintivo della casa. La proprietà, completamente seminterrata, offre circa 413 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e ulteriori 148 m<sup>2</sup> di superficie utile, vantando una disposizione spaziosa e classica. Costruita in stile neobarocco, influenzato dal vernacolo del Bergisches Land, la villa dimostra maestria artigianale e raffinatezza progettuale. La facciata è realizzata in bugnato bocciardato ed è scandita da blocchi di bugnato agli angoli dell'edificio, cornici di finestre e porte bocciardate ed elementi decorativi. Una serra a un piano, a forma di abside con pianta semicircolare e terrazza a due livelli, conferisce all'edificio un carattere architettonico distintivo. Balaustre in ferro battuto, bifore, persiane in legno originali e il caratteristico tetto a padiglione con abbaino centrale sottolineano l'eleganza storica della casa. Il muro di cinta, con il suo muro di contenimento in pietra a secco e il cancello decorato con lanterne, si fonde armoniosamente nell'insieme generale e sottolinea l'imponente presenza della proprietà. All'interno, la villa offre ampi spazi per un totale di dodici stanze, tra cui otto camere da letto e tre bagni. La planimetria classica, con una zona cucina separata, soffitti alti e alcuni pavimenti in parquet originali, trasmette un'esperienza abitativa autentica che conserva lo stile dell'epoca dell'edificio. Ampie finestre assicurano ambienti luminosi e offrono splendide viste sull'ampio giardino, i cui alberi secolari garantiscono privacy e tranquillità. Due garage e due posti auto aggiuntivi completano lo spazio disponibile. L'edificio necessita di ristrutturazione, ma offre un potenziale eccezionale per un restauro nel rispetto dei principi di conservazione storica.

Caratteristiche originali come le finestre in legno a vetro singolo con persiane, la facciata bugnata e numerosi dettagli storici costituiscono un'eccellente base per una modernizzazione elegante che preservi il fascino e la qualità architettonica originali della casa. L'impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio esistente non soddisfa più gli standard attuali, pertanto una ristrutturazione offre l'opportunità di integrare un sistema di riscaldamento moderno ed efficiente dal punto di vista energetico senza compromettere il carattere storico dell'edificio. La villa fa parte del patrimonio edilizio storico del quartiere Briller e rappresenta una testimonianza significativa della storia architettonica e urbana di Wuppertal. La sua conservazione e il suo utilizzo sono di interesse pubblico per motivi urbanistici, artistici, scientifici e storici, come stabilito dall'articolo 2 (1) della legge sulla tutela dei monumenti di Wuppertal (DSchG). Questa proprietà non è quindi solo una residenza eccezionale, ma anche un pezzo di storia architettonica: un rifugio per gli

amanti dell'architettura classica che apprezzano il valore della sostanza storica. Questa villa combina sostanza storica, spaziosità e carattere: un edificio con una storia che offre un eccezionale potenziale di sviluppo e apre la rara opportunità di restaurare un immobile storico di particolare valore architettonico a nuovo splendore.

**Codice oggetto: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld**

## **Dettagli dei servizi**

Das Gebäude ist eine 1927 für den Kaufmann Carl Protze erbaute Villa mit scharierter Werksteinfassade auf Sockelwerkstein mit scharierten Fenster- und Türgewänden in barockisierenden Stilformen unter Einfluss des Bergischen Heimatstils, mit Gebäudeecken aus Quaderwerksteinen, eingeschossigem Wintergarten in Form einer Apsis auf halbkreisförmigem Grundriss und zweistufiger Terrasse, mit Terrassentüren zwischen Werkstein-Stützlisenen und überdeckender Terrasse mit schmiedeeiserner Terrassenbrüstung in barockisierenden Stilformen, mit Kreuzsprossenfenstern und Außentüren sowie Klappläden in allen Geschossen, südlichem, eingeschossigem, erkerartigem Vorbau auf trapezförmigem Grundriss in Holzkonstruktion und Flachdach über zwei Außenstufen, mit dem Hauseingang in barockisierenden Stilformen an der nördlichen Fassade über fünf Eingangsstufen, der Hoffassade mit eingeschossigem Vorbau, überdeckender Terrasse und schmiedeeisernem Brüstungsgeländer, mittigem, flachem Zwerchgiebel mit Fenstergewänden, Kreuzsprossenfenstern, Fensterklappläden und barockisierendem Werksteindekor im Giebelfeld sowie mittigen Dachgauben an den Traufgesimsen des Walmdaches.

Zu dem Gebäude gehört die Grundstückseinfriedung an der Straßenseite mit einer Stützmauer aus Bruchwerkstein und abgetreppter Abdeckplatte, mit der schmiedeeisernen Toranlage in barockisierenden Stilformen aus mittigem, zweiflügeligem Einfahrtstor, einer seitlichen Schlupftür und einer seitlichen Blindtür zwischen Bruchsteinpfeilern, wobei die Pfeiler des Einfahrtstores mit Laternen überdeckt sind.

Das Gebäude ist unverzichtbarer Bestandteil der historischen Bebauung im Bereich des Briller Viertels und somit ein Zeugnis für die Geschichte Elberfelds.

Erhaltung und Nutzung liegen deshalb gemäß § 2 (1) DSchG aus städtebaulichen, künstlerischen, wissenschaftlichen und stadthistorischen Gründen im öffentlichen Interesse.

Die Unterschutzstellung erstreckt sich auf das gesamte Gebäude einschließlich ... der Grundstückseinfriedung an der Straßenseite

**Codice oggetto: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld**

## Tutto sulla posizione

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.

Die Villa befindet sich im Briller Viertel in Wuppertal Elberfeld, 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.

Codice oggetto: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

## Ulteriori informazioni

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 23063022 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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