

Wuppertal

# Briller Quarter: Appartamento al piano terra con giardino privato e garage

Codice oggetto: 25063035



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

PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 215 m<sup>2</sup> • VANI: 5

Codice oggetto: 25063035 - 42115 Wuppertal

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

Codice oggetto: 25063035 - 42115 Wuppertal

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25063035
Superficie netta	ca. 215 m²
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1885
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	895.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 52 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25063035 - 42115 Wuppertal

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		



Codice oggetto: 25063035 - 42115 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 25063035 - 42115 Wuppertal

## La proprietà





Codice oggetto: 25063035 - 42115 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 25063035 - 42115 Wuppertal

## La proprietà





Codice oggetto: 25063035 - 42115 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 25063035 - 42115 Wuppertal

## La proprietà





Codice oggetto: 25063035 - 42115 Wuppertal

## La proprietà





Codice oggetto: 25063035 - 42115 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 25063035 - 42115 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 25063035 - 42115 Wuppertal

## La proprietà





Codice oggetto: 25063035 - 42115 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 25063035 - 42115 Wuppertal

## La proprietà





Codice oggetto: 25063035 - 42115 Wuppertal

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

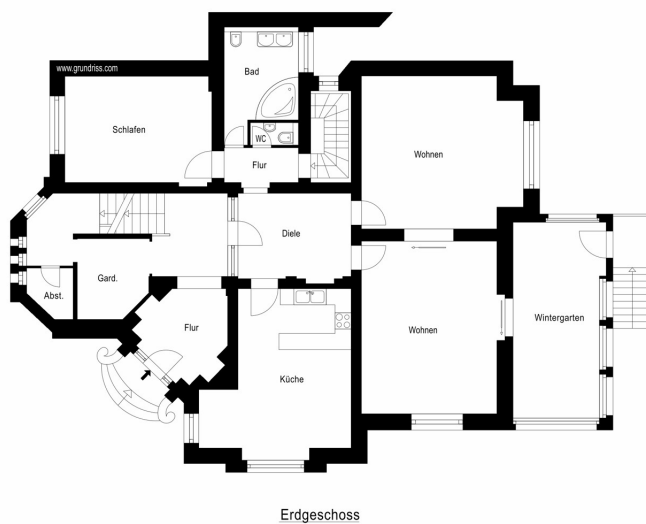
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Codice oggetto: 25063035 - 42115 Wuppertal

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



Codice oggetto: 25063035 - 42115 Wuppertal

## Una prima impressione

Benvenuti nel quartiere Briller di Wuppertal, il quartiere residenziale storico più ricercato della città. Qui vi presentiamo un'opportunità immobiliare unica: un appartamento al piano terra di un'imponente villa d'epoca, caratterizzata da un'architettura storica e finiture di pregio. La villa stessa è un edificio storico ed è stata ristrutturata l'ultima volta nel 2023, inclusa l'installazione di nuove finestre al piano terra. L'impianto di riscaldamento centralizzato a gas risale al 2019. L'appartamento, un duplex, si estende sul seminterrato parzialmente rifinito e offre circa 215 m² di superficie abitabile, distribuiti su cinque locali su due livelli e due bagni. Un punto di forza di questa unità è l'accesso esclusivo a un ampio giardino con diritto d'uso speciale, una rarità nel quartiere Briller. La veranda adiacente offre una vista mozzafiato sulla valle e migliora notevolmente il comfort abitativo. Unica in questa posizione. Il carattere storico dell'edificio si riflette in molti dettagli: soffitti alti, elaborate decorazioni in stucco e una facciata rivestita in pietra naturale e mattoni clinker. L'ingresso vanta un'imponente architettura neorinascimentale con pilastri e una pensilina in ferro battuto. L'edificio è un ottimo esempio di architettura di fine Ottocento e, grazie alla sua struttura angolare, si integra perfettamente nel paesaggio urbano praticamente intatto del quartiere Briller. Questo non solo contribuisce al fascino dell'immobile, ma anche al carattere unico degli spazi abitativi offerti. La posizione centrale offre un facile accesso a piedi al centro storico di Wuppertal (Luisenviertel) e al centro di Wuppertal, soddisfacendo senza problemi le esigenze quotidiane di shopping, istruzione e ristorazione. Un sistema di riscaldamento centralizzato garantisce un clima interno efficiente e confortevole in entrambi gli appartamenti. Per chi apprezza il fascino storico, gli spazi abitativi esclusivi e un investimento a prova di futuro, questa è un'opportunità rara. Prenota subito un appuntamento per una visita e scopri di persona questa proprietà unica in un contesto residenziale eccezionale.

Codice oggetto: 25063035 - 42115 Wuppertal

## 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 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.

Codice oggetto: 25063035 - 42115 Wuppertal

## 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 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.

Codice oggetto: 25063035 - 42115 Wuppertal

## 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)