

Wuppertal – Elberfeld

## Tre edifici residenziali in blocco

*Codice oggetto: 25063024*



PREZZO D'ACQUISTO: 1.495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 1.111,14 m<sup>2</sup> • VANI: 50 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.109 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25063024 - 42105 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: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25063024
Superficie netta	ca. 1.111,14 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	50
Bagni	16
Anno di costruzione	1959
Garage/Posto auto	7 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.495.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 1111 m²
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	203.19 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	16.06.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1959



Codice oggetto: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## La proprietà





Codice oggetto: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## La proprietà





Codice oggetto: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

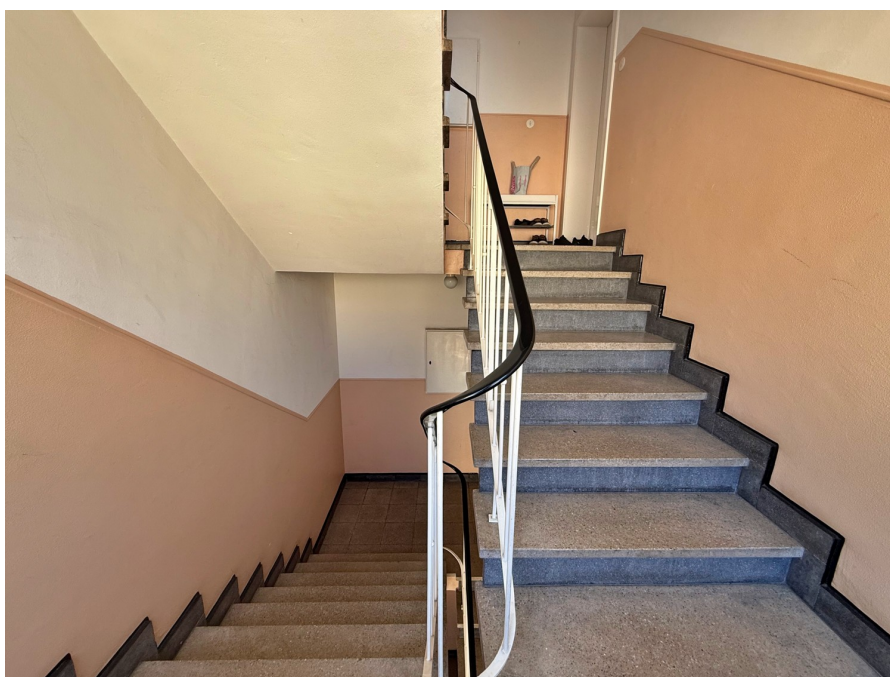
## La proprietà





Codice oggetto: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## La proprietà





Codice oggetto: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## La proprietà





Codice oggetto: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## La proprietà





Codice oggetto: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## Una prima impressione

Questo portafoglio immobiliare è composto da tre edifici plurifamiliari in posizione centrale, collegati da un ampio cortile con sette posti auto. Costruiti tra il 1958 e il 1959, gli edifici sono strutture solide con interrati. L'intera proprietà si estende su 1.109 m<sup>2</sup> e la superficie abitabile totale affittabile è di 1.111,14 m<sup>2</sup>. Il portafoglio comprende un totale di 16 unità abitative. I soffitti dei piani alti di tutti e tre gli edifici sono stati isolati per ridurre il consumo energetico e aumentare il comfort abitativo, contribuendo a migliorare l'efficienza energetica. Grazie all'eccellente posizione centrale, gli appartamenti sono molto richiesti e vengono affittati rapidamente. Di conseguenza, non ci sono appartamenti liberi. Il mix di inquilini è molto omogeneo e piacevole, favorendo un'atmosfera positiva e di vicinato. Gli attuali livelli di affitto sono stati volutamente mantenuti moderati, offrendo ulteriore potenziale per appartamenti di questa qualità e in una posizione così centrale. L'attuale reddito da locazione, derivante da sedici appartamenti in affitto e sette posti auto, ammonta a 6.453,00 € al mese. Ciò corrisponde a costi operativi netti annuali di € 77.436,00. Disposizione dell'appartamento: Casa A: Piano terra rialzato, 2 stanze, cucina, bagno, 64,62 m<sup>2</sup>; 1° piano, 2 stanze, cucina, bagno, balcone, 66,24 m<sup>2</sup>; 2° piano, 2 stanze, cucina, bagno, balcone, 66,24 m<sup>2</sup>; 3° piano, 2 stanze, cucina, bagno, balcone, 66,24 m<sup>2</sup>; Superficie abitabile totale circa: 263,34 m<sup>2</sup>; Casa B: 1° piano, sinistra, 3 stanze, cucina, bagno, 66,48 m<sup>2</sup>; 1° piano, destra, 4 stanze, cucina, bagno, 74,82 m<sup>2</sup>; 2° piano, sinistra, 3 stanze, cucina, bagno, 66,48 m<sup>2</sup>; 2° piano, destra, 4 stanze, cucina, bagno, 74,82 m<sup>2</sup>; 3° piano, a sinistra, 3 stanze, cucina, bagno, 66,48 m<sup>2</sup>; 3° piano, Casa C: 1° piano, a sinistra, 3 stanze, cucina, bagno, 66,48 m<sup>2</sup>; 1° piano, a destra, 4 stanze, cucina, bagno, 74,82 m<sup>2</sup>; 2° piano, a sinistra, 3 stanze, cucina, bagno, 66,48 m<sup>2</sup>; 2° piano, a destra, 4 stanze, cucina, bagno, 74,82 m<sup>2</sup>; 3° piano, a sinistra, 3 stanze, cucina, bagno, 66,48 m<sup>2</sup>; 3° piano, a destra, 4 stanze, cucina, bagno, 74,82 m<sup>2</sup>; Superficie abitabile totale circa: 423,90 m<sup>2</sup>. Contattateci per ulteriori informazioni o per fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## Dettagli dei servizi

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



**Codice oggetto: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25063024 - 42105 Wuppertal – Elberfeld

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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: 25063024 - 42105 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)