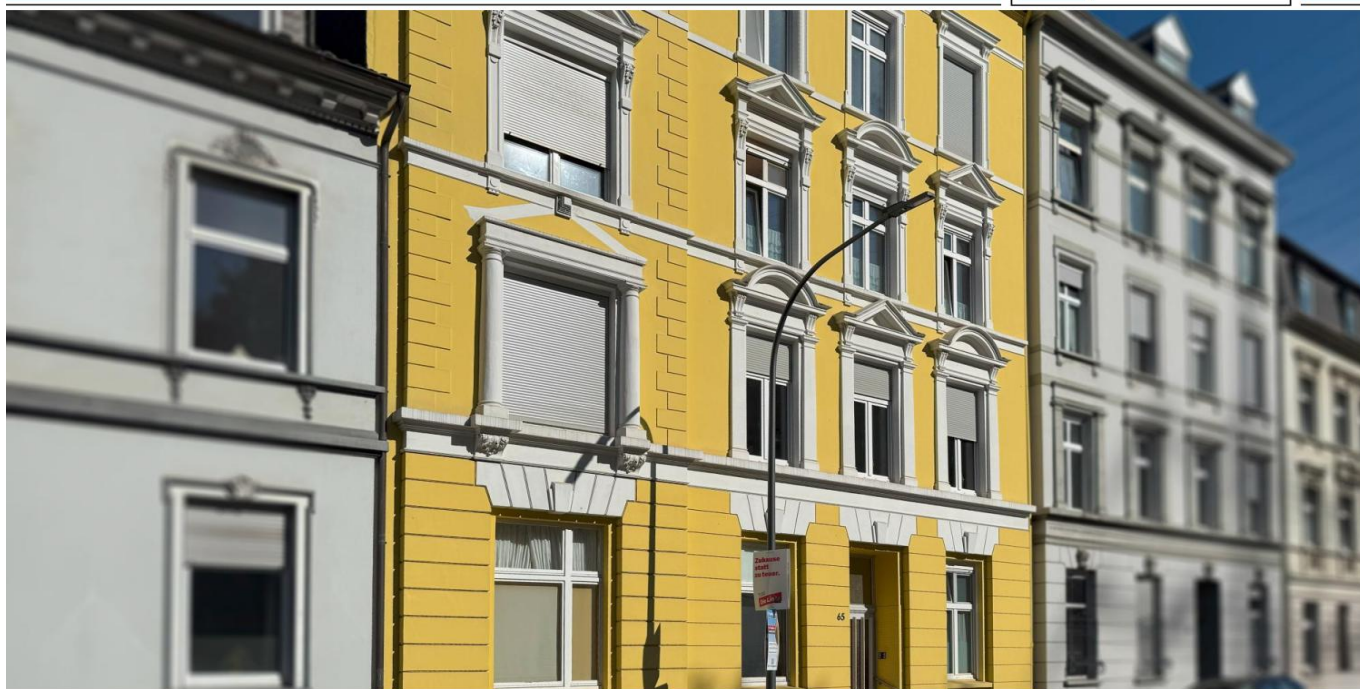


Wuppertal

# Casa plurifamiliare storica con fascino e potenziale a Wuppertal-Elberfeld

*Codice oggetto: 25063034*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 745.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 552,6 m<sup>2</sup> • VANI: 20 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 320 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25063034 - 42109 Wuppertal**

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

**Codice oggetto: 25063034 - 42109 Wuppertal**

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25063034                 |
| Superficie netta    | ca. 552,6 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | mansarda                 |
| Vani                | 20                       |
| Camere da letto     | 14                       |
| Bagni               | 8                        |
| Anno di costruzione | 1900                     |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 745.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2025                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                               |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 176 m <sup>2</sup>                                                    |
| Superficie affittabile             | ca. 552 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche                    | Giardino / uso comune                                                     |

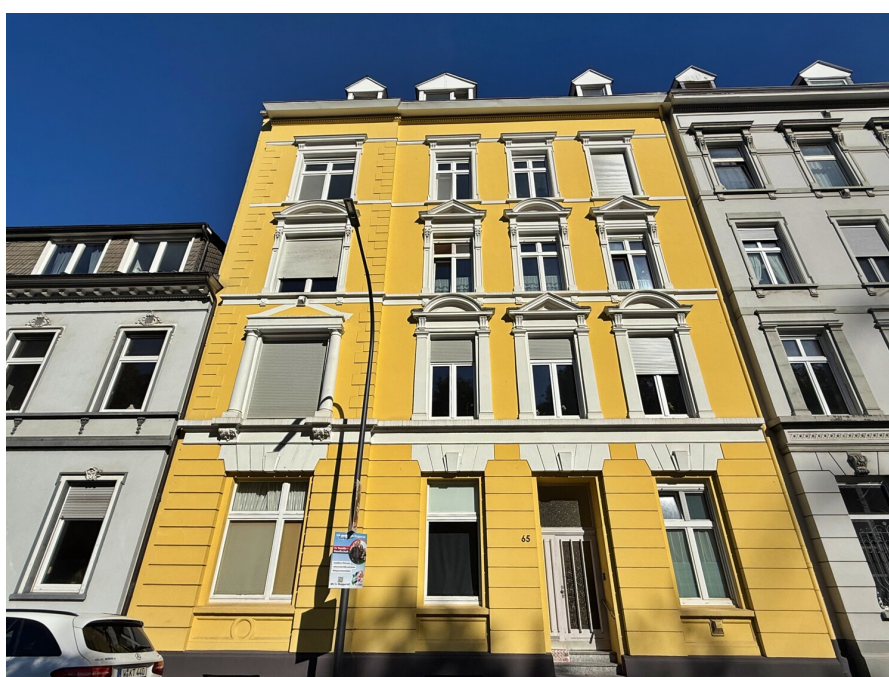
**Codice oggetto: 25063034 - 42109 Wuppertal**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Riscaldamento autonomo | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas                    | Consumo energetico                                    | 228.16 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 20.10.2035             | Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico              | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1900                             |

Codice oggetto: 25063034 - 42109 Wuppertal

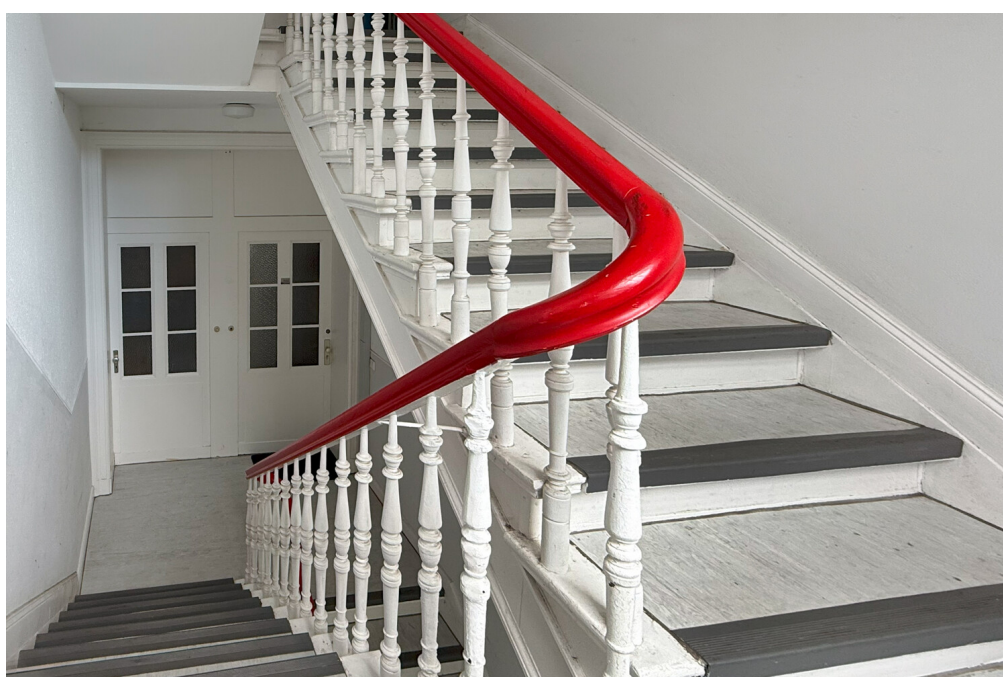
## La proprietà





Codice oggetto: 25063034 - 42109 Wuppertal

## La proprietà



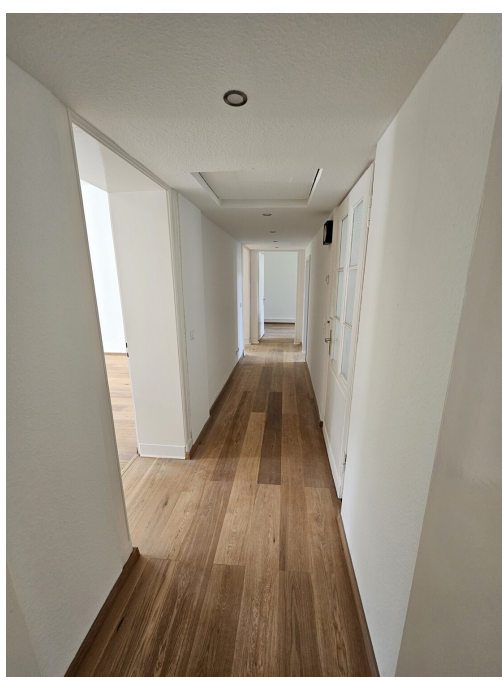
**Codice oggetto: 25063034 - 42109 Wuppertal**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25063034 - 42109 Wuppertal**

## La proprietà





**Codice oggetto: 25063034 - 42109 Wuppertal**

## La proprietà



Codice oggetto: 25063034 - 42109 Wuppertal

## La proprietà



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". The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The smartphone shows a search filter page.

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Codice oggetto: 25063034 - 42109 Wuppertal**

## Una prima impressione

Storico edificio plurifamiliare con fascino e potenziale a Wuppertal-Elberfeld. Questo imponente edificio plurifamiliare di inizio secolo affascina con la sua magnifica facciata d'epoca, ricca di dettagli ornamentali e architettura classica. Situato in una tranquilla strada laterale del popolare quartiere di Katernberg-Uellendahl, l'immobile combina il fascino storico con una solida costruzione: una rara opportunità per gli investitori con un gusto per l'eccezionale. L'edificio si sviluppa su cinque piani residenziali con un totale di otto appartamenti, due dei quali parzialmente arredati, e dispone di un seminterrato completo. Sul retro dell'edificio, un giardino condominiale ben curato invita i residenti a rilassarsi e godersi l'aria aperta. Nonostante il suo aspetto storico, l'edificio non è un monumento storico, il che offre ulteriore flessibilità per future ristrutturazioni. Sette appartamenti includono una cantina e ripostigli al piano mezzanino. L'appartamento all'ultimo piano ha accesso all'intero sottotetto, con una superficie lorda di 75 m<sup>2</sup>. L'immobile è in ottime condizioni. Numerosi lavori di ristrutturazione sono già stati completati, fornendo una solida base per un investimento economicamente interessante. La combinazione di posizione tranquilla e centrale, carattere architettonico e potenziale di sviluppo rende questa proprietà particolarmente attraente. L'attuale livello di affitto è stato volutamente mantenuto moderato. In combinazione con le caratteristiche di alta qualità dell'appartamento e la posizione centrale, questo offre un interessante potenziale di aumento del canone di locazione. Attualmente, otto unità affittate generano un reddito da locazione mensile di € 4.093, che corrisponde a un canone netto annuo di € 49.125. Disposizione dell'appartamento: Piano terra a sinistra: 2 locali, cucina, disimpegno, bagno - circa 67 m<sup>2</sup> Piano terra a destra: 1 locale, cucina, disimpegno, bagno, arredato - circa 34 m<sup>2</sup> 1° piano a sinistra: 4 locali, cucina, disimpegno, bagno - circa 113 m<sup>2</sup> 2° piano a sinistra: 2 locali, cucina, disimpegno, bagno - circa 60 m<sup>2</sup> 2° piano a destra: 2 locali, cucina, disimpegno, bagno - circa 57 m<sup>2</sup> 3° piano a sinistra: 2 locali, cucina, disimpegno, bagno - circa 100 m<sup>2</sup> 80 m<sup>2</sup> 3° piano a destra: 1 stanza, cucina, corridoio, bagno, arredato – ca. 33 m<sup>2</sup> Mansarda: 5 stanze, cucina, corridoio, bagno – ca. 110 m<sup>2</sup> Superficie abitabile totale: ca. 552,6 m<sup>2</sup> Contattateci per ulteriori informazioni o per organizzare un affitto. un appuntamento di visione personale.

**Codice oggetto: 25063034 - 42109 Wuppertal**

## Dettagli dei servizi

- 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



**Codice oggetto: 25063034 - 42109 Wuppertal**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25063034 - 42109 Wuppertal**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25063034 - 42109 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)**