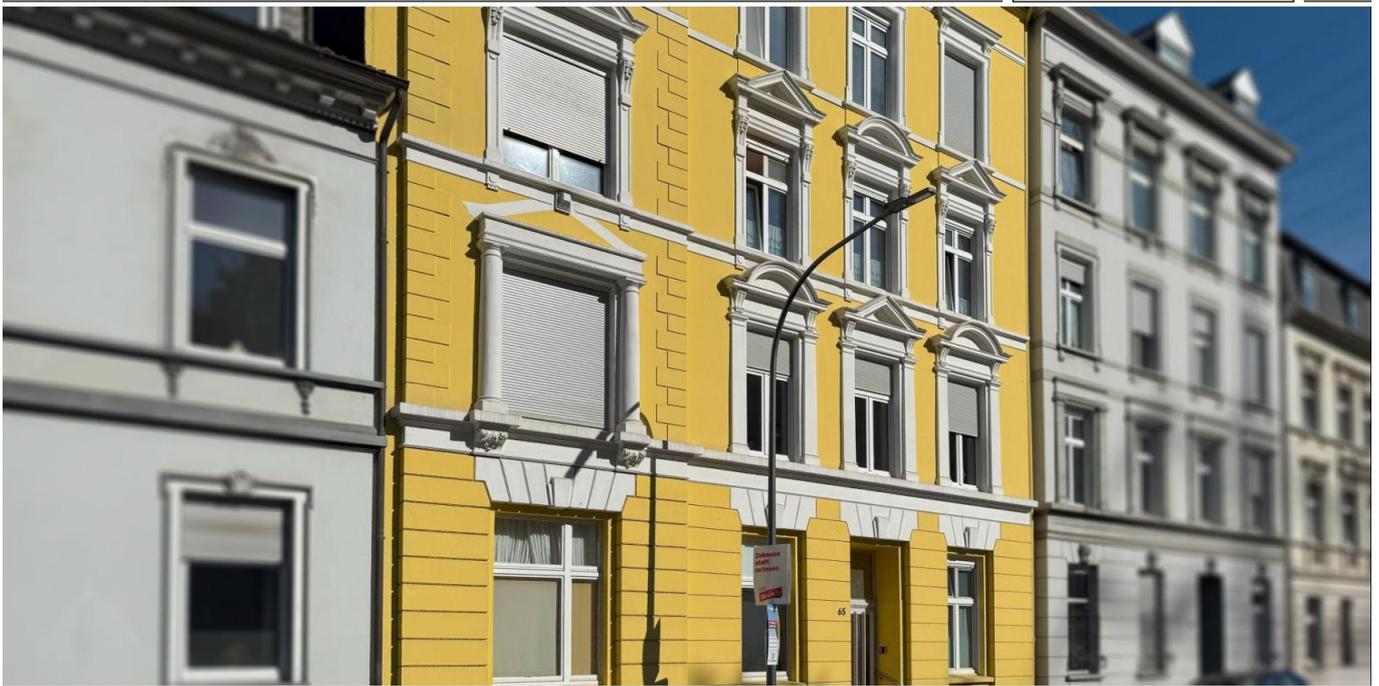


Wuppertal

# Historisches Mehrfamilienhaus mit Charme und Potenzial in Wuppertal-Elberfeld

Codice oggetto: 25063034



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

PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 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	795.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 176 m <sup>2</sup>
Superficie affittabile	ca. 728 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Giardino / uso comune

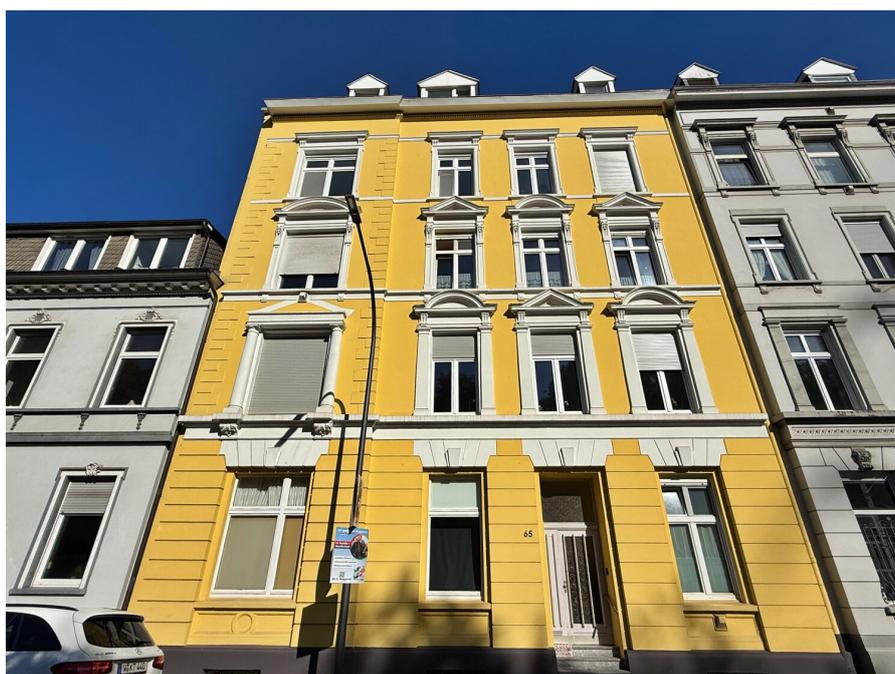
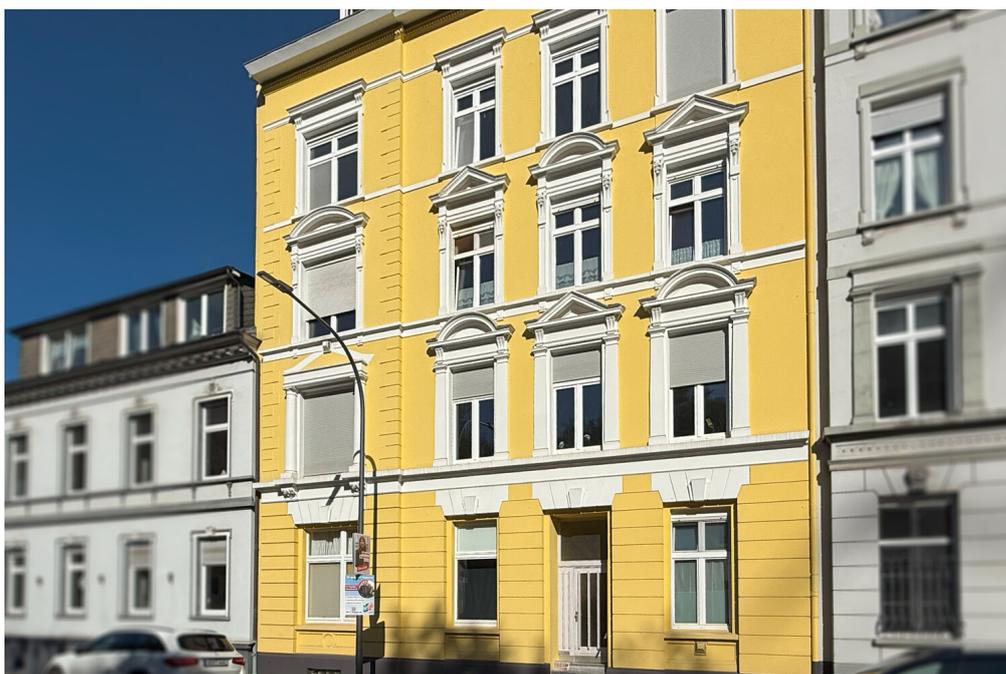
Codice oggetto: 25063034 - 42109 Wuppertal

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	228.16 kWh/m <sup>2</sup> a
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



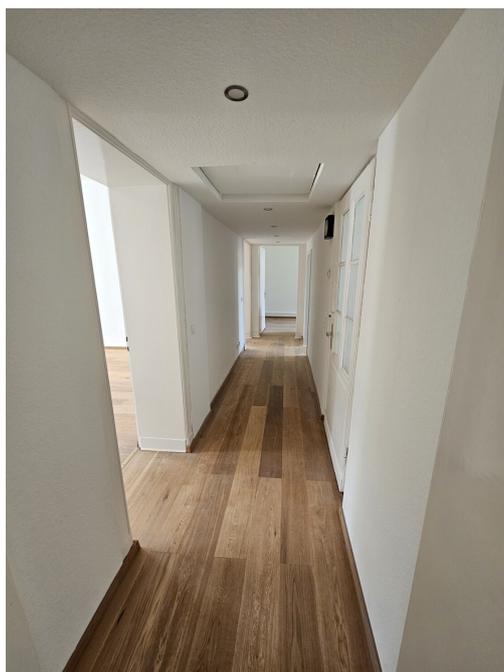
Codice oggetto: 25063034 - 42109 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 25063034 - 42109 Wuppertal

## La proprietà



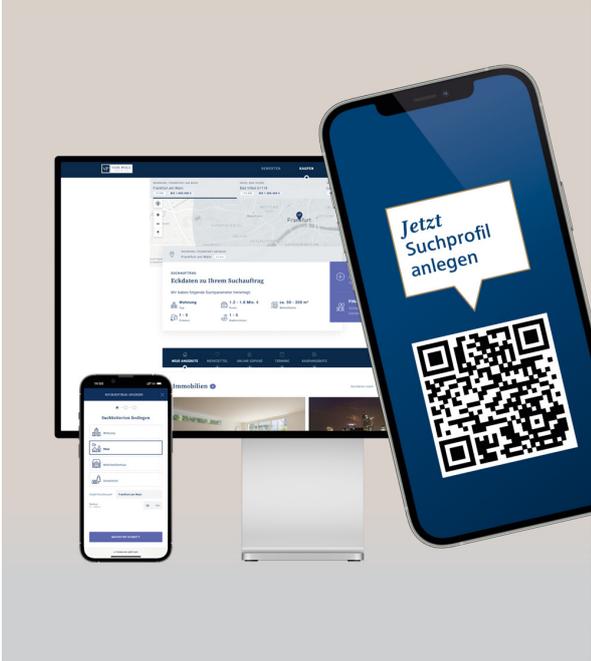
Codice oggetto: 25063034 - 42109 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 25063034 - 42109 Wuppertal

## La proprietà



**VP** 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

Historisches Mehrfamilienhaus mit Charme und Potenzial in Wuppertal-Elberfeld

Dieses eindrucksvolle Mehrfamilienhaus aus der Jahrhundertwende besticht durch seine prachtvolle Stülfassade mit reich verzierten Ornamenten und klassischer Architektur. In einer ruhigen Seitenstraße des beliebten Stadtbezirks Katernberg-Uellendahl gelegen, vereint die Liegenschaft historischen Charme mit solider Substanz – eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger mit Sinn für das Besondere.

Das Gebäude umfasst fünf Wohngeschosse mit insgesamt acht Wohneinheiten, wovon zwei teilmöbliert sind und ist vollständig unterkellert. Auf der Rückseite des Hauses lädt ein gepflegter Gemeinschaftsgarten zum Verweilen ein. Trotz seines historischen Erscheinungsbilds steht das Wohnhaus nicht unter Denkmalschutz, was Ihnen bei zukünftigen Modernisierungen zusätzliche Flexibilität bietet. Sieben Wohneinheiten ist ein Kellerabteil und Abstellräume auf halber Etage zugeordnet. Der Wohneinheit im Dachgeschoss ist der gesamte Spitzboden mit einer Bruttoläche von 75 m<sup>2</sup> zugeordnet.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Zahlreiche Sanierungsmaßnahmen wurden bereits umgesetzt, sodass eine solide Grundlage für eine wirtschaftlich attraktive Investition gegeben ist. Die Kombination aus ruhiger, innenstadtnaher Lage, architektonischem Charakter und Entwicklungspotenzial macht dieses Objekt besonders reizvoll.

Das aktuelle Mietniveau wurde bewusst moderat gehalten. In Verbindung mit der wertigen Ausstattung der Wohnungen sowie der zentralen Lage ergibt sich hier ein attraktives Steigerungspotenzial. Derzeit generieren acht vermietete Wohneinheiten eine monatliche Mieteinnahme von 4.028,07 €, was einer Jahresnettokaltmiete von 48.336,84 € entspricht.

Aufteilung der Wohneinheiten:

- EG links: 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad – ca. 67 m<sup>2</sup>
- EG rechts: 1 Zimmer, Küche, Diele, Bad – ca. 34 m<sup>2</sup>
- 1. OG links: 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad – ca. 113 m<sup>2</sup>
- 2. OG links: 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, möbliert – ca. 60 m<sup>2</sup>
- 2. OG rechts: 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad – ca. 57 m<sup>2</sup>
- 3. OG links: 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad – ca. 80 m<sup>2</sup>

3. OG rechts: 1 Zimmer, Küche, Diele, Bad , möbliert– ca. 33 m<sup>2</sup>

DG: 5 Zimmer, Küche, Diele, Bad – ca. 110 m<sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche: ca. 552,6 m<sup>2</sup>

Kontaktieren Sie uns gerne für weiterführende Unterlagen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.

**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 Rolläden: in drei Wohneinheiten
- Gasetagenheizungen: in drei Wohneinheiten, 2023 erneuert
- zwei Wohneinheiten werden über Nachtspeicheröfen beheizt
- Dach: mit Schiefereindeckung, Instandhaltung in 2025
- Dach: Wärmedämmung 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 Schwebbahn 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 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.

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)