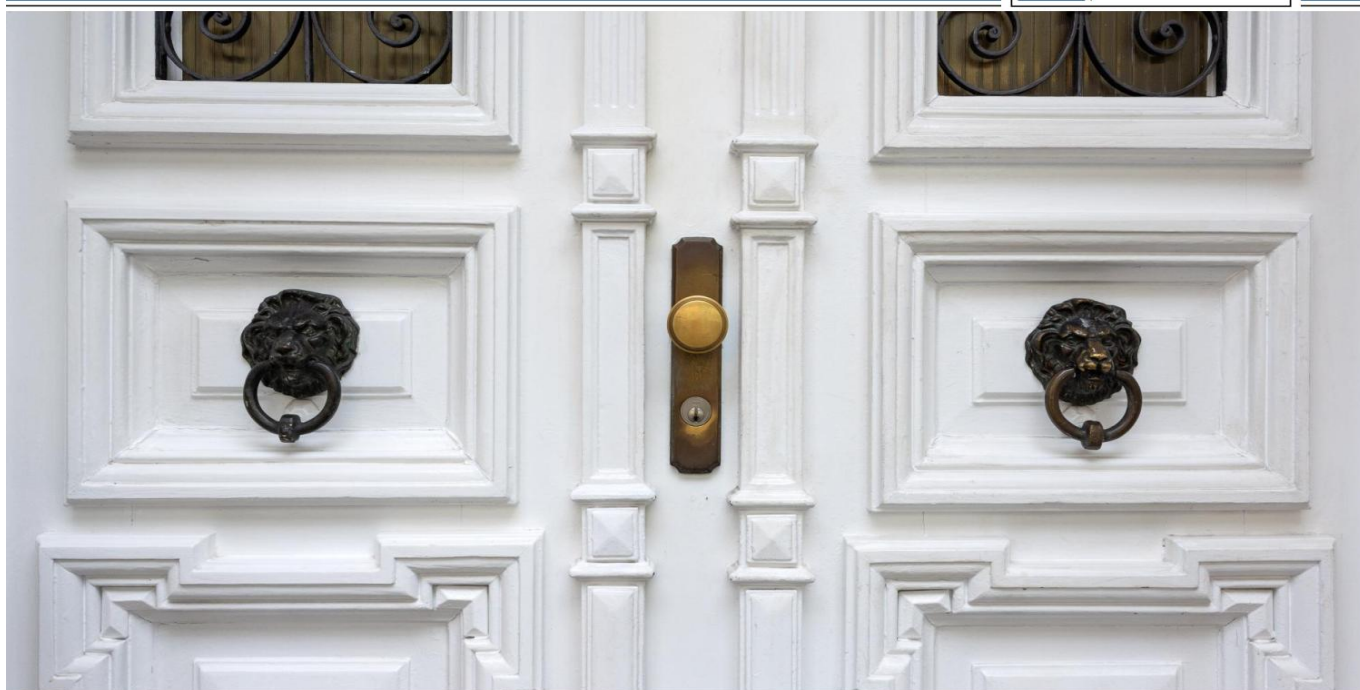


Wuppertal

# Elegante edificio residenziale e commerciale con grande potenziale

Codice oggetto: 25063027



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

PREZZO D'ACQUISTO: 575.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 269 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 876 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25063027 - 42329 Wuppertal

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

Codice oggetto: 25063027 - 42329 Wuppertal

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25063027                             |
| Superficie netta    | ca. 269 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 10                                   |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1892                                 |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 575.000 EUR                                                               |
| 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. 269 m²                                                                |
| Superficie commerciale             | ca. 89.45 m²                                                              |
| Superficie affittabile             | ca. 254 m²                                                                |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Giardino / uso comune                                           |

Codice oggetto: 25063027 - 42329 Wuppertal

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 25.08.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 181.94 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | F                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 18                               |

Codice oggetto: 25063027 - 42329 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 25063027 - 42329 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 25063027 - 42329 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 25063027 - 42329 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 25063027 - 42329 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 25063027 - 42329 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 25063027 - 42329 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: 25063027 - 42329 Wuppertal

## Una prima impressione

Elegante edificio residenziale e commerciale con un grande potenziale: il fascino di inizio secolo incontra la vita moderna. Questo edificio residenziale e commerciale di inizio secolo, meticolosamente curato, combina un'architettura elegante con versatili opzioni di utilizzo. Situata su un ampio terreno di circa 870 m<sup>2</sup>, questa affascinante casa a schiera dispone di un'unità commerciale e due unità residenziali, ideale per proprietari, investitori o per chi cerca valore e potenziale. L'edificio offre una superficie utile totale di circa 269 m<sup>2</sup> e colpisce per i numerosi dettagli di stile, tra cui un elegante ingresso con raffinati pavimenti e pareti in marmo. L'immobile è in ottime condizioni e vanta una planimetria ben progettata e un seminterrato rifinito. Un cortile in stile mediterraneo e un bellissimo giardino di circa 500 m<sup>2</sup> con un'ampia terrazza (circa 36 m<sup>2</sup>) invitano a rilassarsi e distendersi. Un garage doppio e quattro posti auto aggiuntivi completano questa attraente offerta. L'intera casa è riscaldata da una moderna caldaia a condensazione a gasolio del 2015 circa, che garantisce un riscaldamento efficiente e affidabile. Disposizione dell'unità: Unità commerciale al piano rialzato (circa 89 m<sup>2</sup>): Questa prestigiosa unità è ideale come studio medico, studio legale o ufficio. I locali si affacciano sia sulla strada che sul tranquillo giardino e sono accessibili tramite l'ingresso centrale. Lo spazio comprende diverse stanze, un angolo cottura e un WC. L'area di ingresso può essere utilizzata come elemento di collegamento all'occorrenza; è anche possibile l'utilizzo come studio condiviso. 1° piano - appartamento di 3 locali affittato (circa 96 m<sup>2</sup>): Questo appartamento ben progettato viene affittato a lungo termine e genera un canone netto mensile di 700 €. Offre tre stanze luminose, una cucina e un bagno. L'acqua calda è fornita dalla caldaia a condensazione centralizzata a gasolio. Appartamento all'ultimo piano con mansarda rifinita (circa 84 m<sup>2</sup> di superficie abitabile): Questo grazioso appartamento di 3 locali all'ultimo piano offre ulteriore comfort abitativo grazie a una mansarda rifinita, accessibile tramite la scala interna. Qui troverete una camera per gli ospiti, un ufficio e una sauna, ideali per rilassarsi e vivere in modo moderno sotto il tetto. L'acqua calda è fornita dalla corrente elettrica. Le finestre con doppi vetri che si affacciano sulla strada sono insonorizzate. Contattateci per ulteriori informazioni o per fissare un appuntamento per una visita personalizzata.

Codice oggetto: 25063027 - 42329 Wuppertal

## Tutto sulla posizione

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im unteren Teil der Kaiserstraße, welche die Haupteinkaufsstraße von Vohwinkel ist.

Die Bus- und Schwebebahnhaltestellen sind fußläufig zu erreichen und die schnelle Anbindung zum Autobahnkreuz Wuppertal-Sonnborn ist ideal. Das Stadtzentrum von Elberfeld liegt ca. zehn Minuten Fahrzeit entfernt.

Parkplätze finden Sie ausreichend auf der Kaiserstraße.

Wuppertal ist mit rund ca. 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.

Codice oggetto: 25063027 - 42329 Wuppertal

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 181.94 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 18.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25063027 - 42329 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)