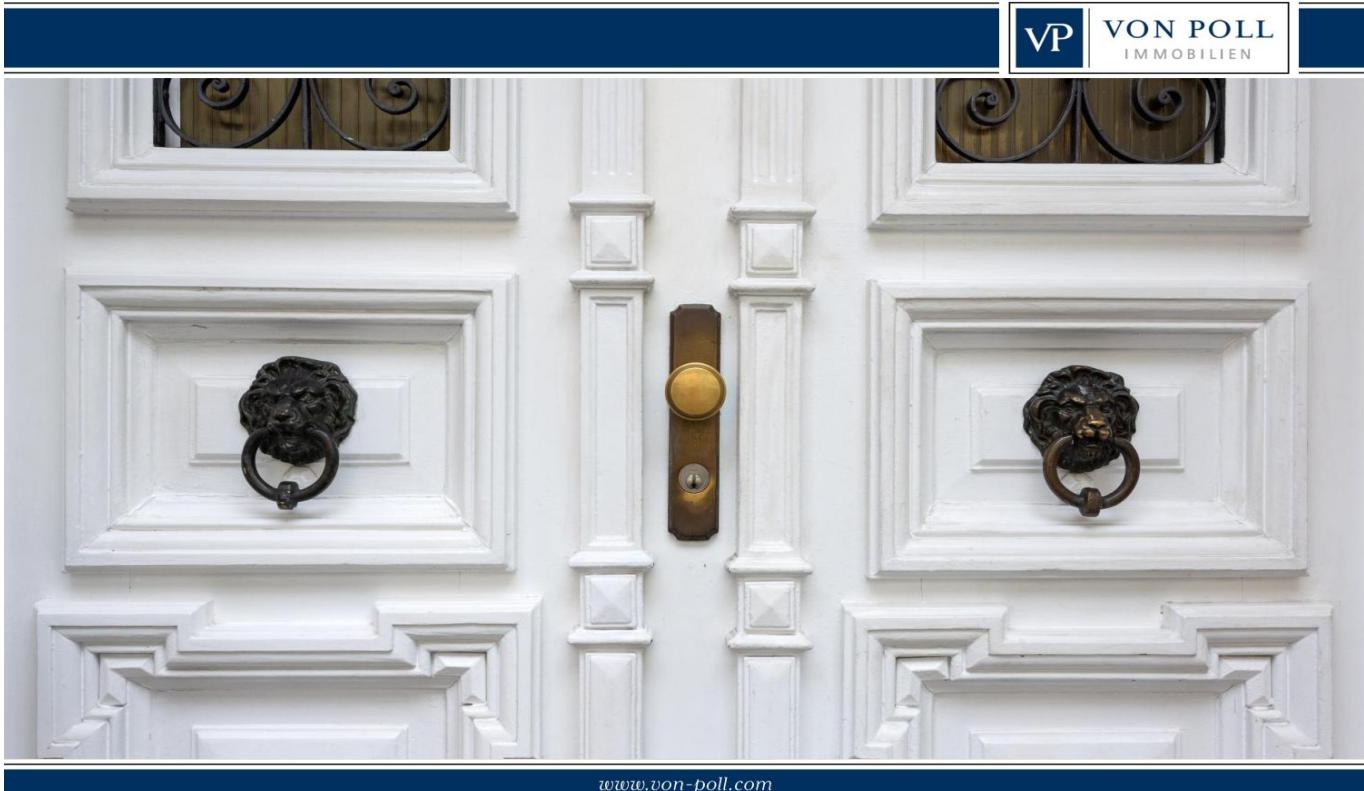


Wuppertal

Elegante edificio residenziale e commerciale con grande potenziale

Codice oggetto: 25063027



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 575.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 269 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 876 m²

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 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1892
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 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 linda	ca. 269 m ²
Superficie commerciale	ca. 89.45 m ²
Superficie affittabile	ca. 254 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25063027 - 42329 Wuppertal

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	25.08.2035	Consumo energetico	181.94 kWh/m ² a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	18

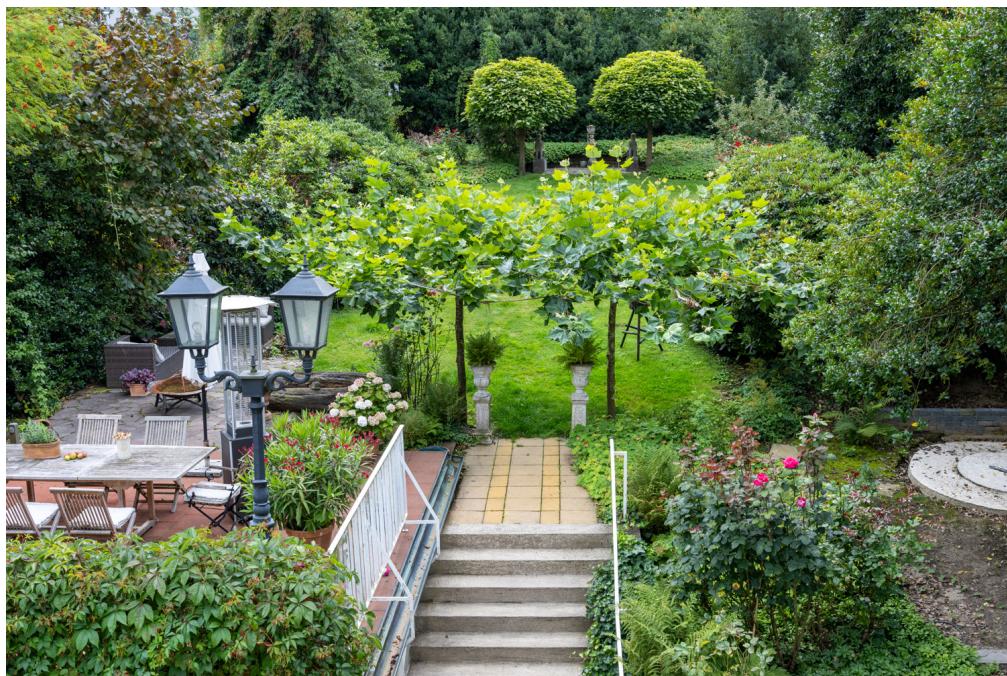
Codice oggetto: 25063027 - 42329 Wuppertal

La proprietà



Codice oggetto: 25063027 - 42329 Wuppertal

La proprietà



Codice oggetto: 25063027 - 42329 Wuppertal

La proprietà



Codice oggetto: 25063027 - 42329 Wuppertal

La proprietà



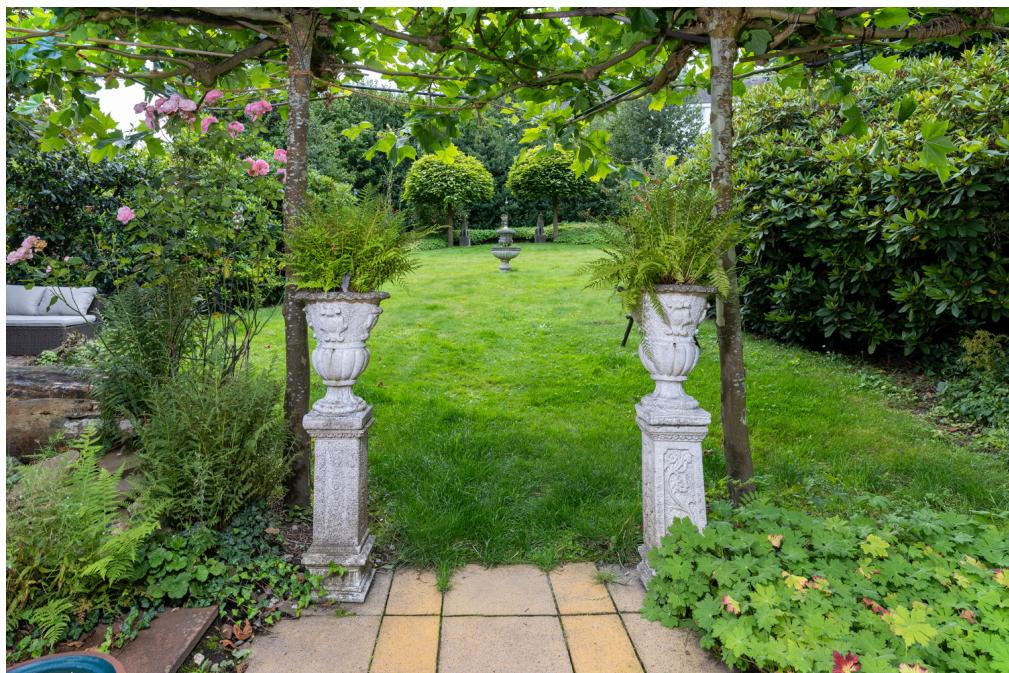
Codice oggetto: 25063027 - 42329 Wuppertal

La proprietà



Codice oggetto: 25063027 - 42329 Wuppertal

La proprietà



Codice oggetto: 25063027 - 42329 Wuppertal

La proprietà



**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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 m², 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 m² 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 m² con un'ampia terrazza (circa 36 m²) 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 m²): 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 m²): 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 m² 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 Hauptinkaufsstraße von Vohwinkel ist.

Die Bus- und Schwebefahrradhaltestellen 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 Schwebefahrrad ist die Universitätsstadt für etliche kulturelle Einrichtungen und eine reizvolle Umgebung bekannt.

Codice oggetto: 25063027 - 42329 Wuppertal

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 181.94 kwh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com