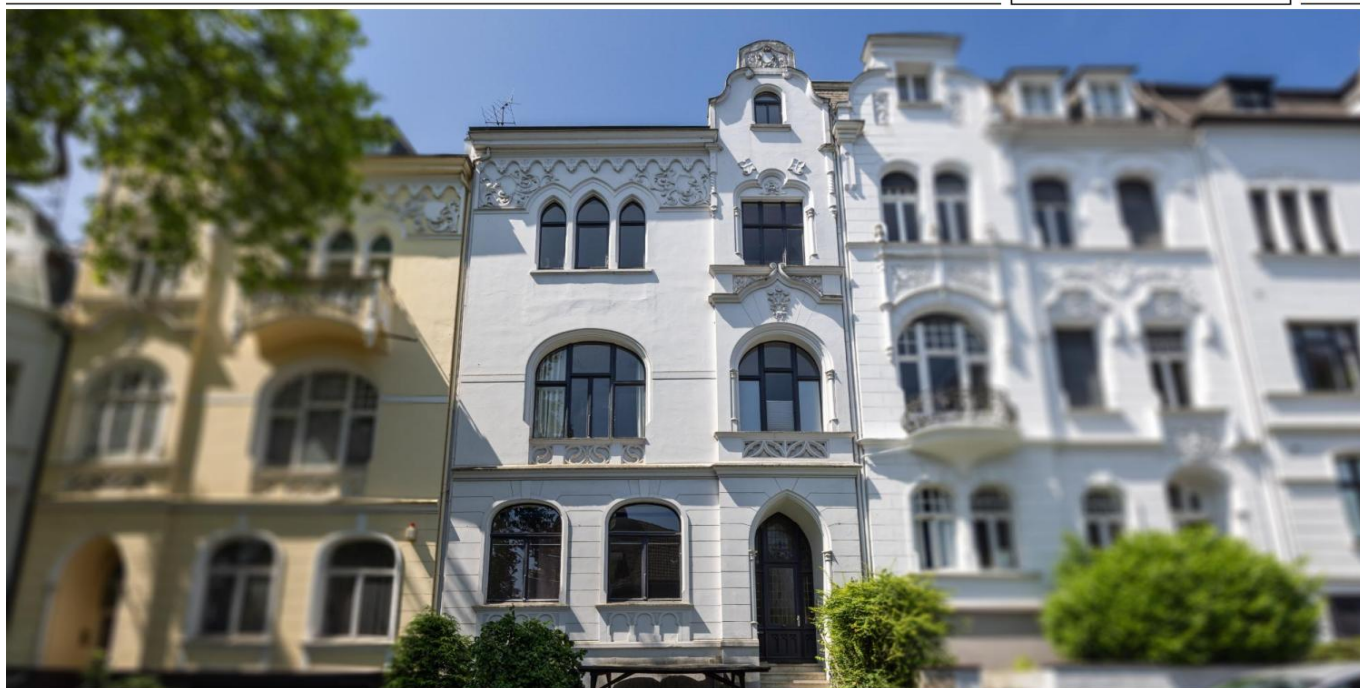


Wuppertal

## Investimento solido con valore culturale – Casa plurifamiliare quotata in una posizione privilegiata

Codice oggetto: 25063025



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

PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 317,9 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 410 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25063025 - 42115 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: 25063025 - 42115 Wuppertal

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25063025
Superficie netta	ca. 317,9 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	6
Bagni	6
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
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25063025 - 42115 Wuppertal

## Dati energetici

Tipologia di  
riscaldamento

centralizzato

Certificazione  
energetica

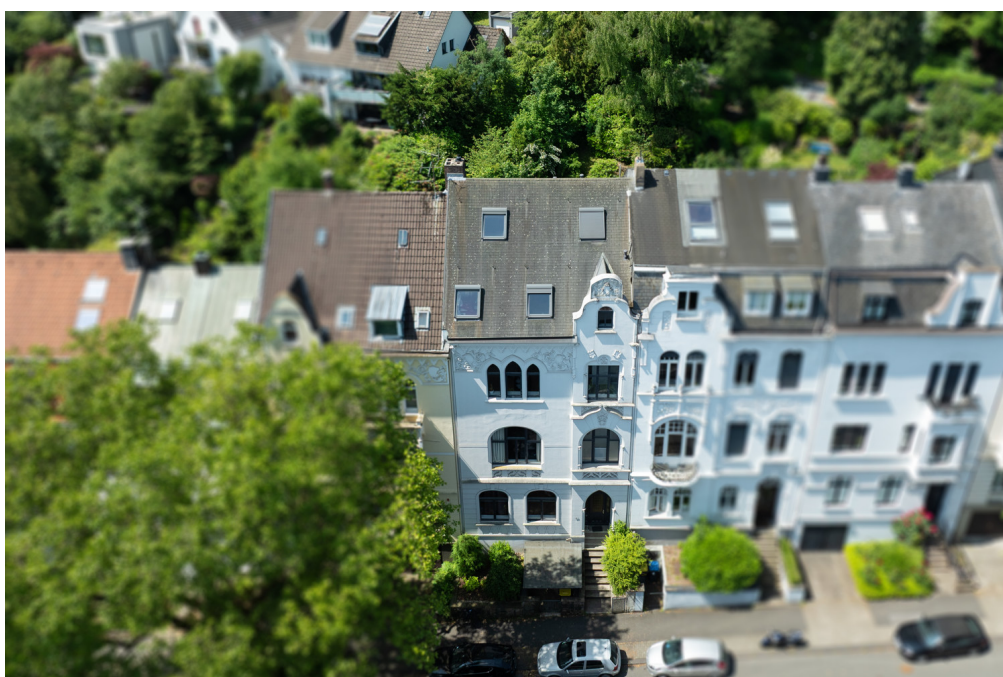
Legally not required

Fonte di  
alimentazione

Combustibile liquido

Codice oggetto: 25063025 - 42115 Wuppertal

## La proprietà





Codice oggetto: 25063025 - 42115 Wuppertal

## La proprietà





Codice oggetto: 25063025 - 42115 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 25063025 - 42115 Wuppertal

## La proprietà





Codice oggetto: 25063025 - 42115 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 25063025 - 42115 Wuppertal

## La proprietà





Codice oggetto: 25063025 - 42115 Wuppertal

## La proprietà





Codice oggetto: 25063025 - 42115 Wuppertal

## La proprietà



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Codice oggetto: 25063025 - 42115 Wuppertal

## Una prima impressione

In uno dei quartieri più ricercati e storicamente significativi di Wuppertal, in una tranquilla strada laterale tra eleganti edifici d'epoca e quartieri consolidati, si trova questo affascinante condominio di inizio secolo. L'edificio, costruito intorno al 1900 e sottoposto a tutela monumentale, riflette ancora oggi il carattere tipico dell'architettura guglielmina: soffitti alti, facciate ben strutturate, dettagli curati nei minimi dettagli e un fascino inconfondibile. Con una superficie abitabile totale di circa 317 m<sup>2</sup>, distribuita in sei appartamenti ben proporzionati, l'immobile offre non solo un'atmosfera eccezionale, ma anche diverse possibilità di utilizzo, sia come classico immobile da investimento con una prospettiva a lungo termine, sia per combinare uso residenziale e locativo. Grazie alla sua solida costruzione, alle generose altezze dei soffitti e alle ampie finestre, gli appartamenti colpiscono per la loro luminosità, atmosfera e alta qualità abitativa. Nonostante la posizione centrale, l'edificio rimane compatto ed efficiente da gestire su un terreno di circa 226 m<sup>2</sup>. L'edificio è stato accuratamente mantenuto e modernizzato in aree chiave nel corso degli anni, pur preservando il suo fascino storico. L'impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio è stato completamente rinnovato nel 2019 e ora fornisce un moderno sistema di riscaldamento. Il tetto è stato sostituito nel 2006 e le grondaie sono state ampliate e migliorate tecnicamente, sottolineando ulteriormente la longevità dell'edificio. Anche gli impianti sono stati attentamente mantenuti: tutte le tubazioni in piombo e di ventilazione sono state sostituite circa 20 anni fa, garantendo una maggiore sicurezza. In tre dei sei appartamenti, le cucine e i bagni sono stati modernizzati con gusto negli ultimi dieci anni, un vantaggio significativo sia per gli inquilini che per i proprietari. L'impianto elettrico risale in gran parte agli anni '70, ma è ancora funzionante. Per gli investitori lungimiranti, questo rappresenta un'opportunità per un'attenta ottimizzazione energetica, ad esempio attraverso sistemi di domotica o moderni standard di sicurezza. Le finestre che si affacciano sulla strada sono ancora a vetro singolo, il che contribuisce all'aspetto autentico dell'edificio, ma offre anche il potenziale per migliorare ulteriormente il comfort abitativo. L'edificio si trova in uno degli indirizzi più ambiti della città. L'ambiente circostante è caratterizzato da un quartiere tranquillo e ben curato, con edifici d'epoca ristrutturati, strade alberate e un'atmosfera piacevole. Negozi, medici, scuole, asili, nonché bar, ristoranti e attrazioni culturali sono tutti raggiungibili a piedi. I collegamenti con i mezzi pubblici sono eccellenti: sia le fermate degli autobus che quelle dei treni si trovano nelle immediate vicinanze, garantendo un rapido accesso a tutte le zone della città e oltre. Grazie alle infrastrutture consolidate, alla tranquilla zona residenziale e all'atmosfera storica, questa proprietà offre una rara opportunità per gli acquirenti appassionati di edifici d'epoca classici. Che si tratti di un solido investimento, di una leggera ristrutturazione o di un uso personale parziale, questa

casa offre diverse prospettive. Questa proprietà è molto più di un semplice condominio: è un pezzo di storia urbana vivente con un futuro. Le solide fondamenta, le condizioni ben tenute, le ristrutturazioni già eseguite e, non ultimo, l'eccellente posizione costituiscono una base convincente per un investimento che attrae sia economicamente che emotivamente. Chi cerca qualcosa di speciale troverà qui un edificio con carattere, stile e potenziale, pronto per il suo prossimo capitolo.



Codice oggetto: 25063025 - 42115 Wuppertal

## Dettagli dei servizi

Dieses historistische Wohnhaus aus der Zeit um die Jahrhundertwende gehört zu einem geschlossenen Ensemble repräsentativer Reihen- und Villenhäuser, das zwischen dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert entstand. Es befindet sich in einem der renommiertesten und architektonisch bedeutendsten Gründerzeitquartiere Deutschlands – dem Briller Viertel in Wuppertal-Elberfeld.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude ist ein typisches Beispiel bürgerlicher Wohnkultur jener Epoche und überzeugt durch seine ausdrucksstarke Fassadengestaltung im Stil des späten Historismus. Charakteristische Merkmale wie Putz- oder Feldsteinfassade, Erker, Zwerchgiebel, teilweise auch Fachwerkelemente sowie großzügige Raumhöhen und original erhaltene Details – darunter Stuckverzierungen, Holzfenster und historische Türen – verleihen der Immobilie ihren unverwechselbaren Charakter.

Der Denkmalschutz umfasst das gesamte Gebäude einschließlich seiner baulichen Struktur und architektonischen Gestaltung. Auch ohne eine detaillierte Einzelbeschreibung orientiert sich das Haus in Qualität und Stil an den benachbarten, baugleichen Objekten des Viertels, die durchweg ein hohes Maß an Erhaltungswürdigkeit und architektonischem Anspruch aufweisen.

Die Immobilie ist Teil eines städtebaulich und historisch herausragenden Ensembles, das auf dem westlich gelegenen Nützenbergs-Gelände entstand. Dieses Quartier wurde zwischen ca. 1895 und 1902 gezielt für das wohlhabende Bürgertum und führende Unternehmerfamilien konzipiert – als sichtbarer Ausdruck des wirtschaftlichen und kulturellen Aufschwungs der Stadt Elberfeld während der industriellen Hochphase.

In dieser seltenen Kombination aus Lagequalität, historischer Substanz und gestalterischer Einheitlichkeit zeigt sich das Gebäude als wertvolles Zeugnis seiner Zeit – mit hervorragendem Potenzial für die anspruchsvolle Weiterentwicklung im Einklang mit dem Denkmalstatus. Ein Objekt für Liebhaber klassischer Architektur, die das Besondere zu schätzen wissen.

**Codice oggetto: 25063025 - 42115 Wuppertal**

## Tutto sulla posizione

Wuppertal ist mit rund 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.

Dieses einzigartige Mehrfamilienhaus befindet sich in bester Lage im Briller Viertel, dem größten zusammenhängenden Villengürtel Deutschlands. Von hier aus sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs in 3 bis 5 Minuten und teilweise fußläufig erreichbar. Die Autobahnauffahrt Katernberg erreichen Sie innerhalb von 5 Autominuten. Die Elberfelder Innenstadt ebenfalls.

Anbindungen an den ÖPNV sind innerhalb von 5 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Codice oggetto: 25063025 - 42115 Wuppertal

## Ulteriori informazioni

**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: 25063025 - 42115 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)