

Wuppertal

# Stilvolles Wohn- und Geschäftshaus mit viel Potenzial

????????? ??????????: 25063027



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

???? ??????: 575.000 EUR • ??????????: ca. 180 m<sup>2</sup> • ??????: 10 • ?????? ????: 876 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25063027 - 42329 Wuppertal

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ?????????: 25063027 - 42329 Wuppertal

?? ??? ??????

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????  | 25063027              |
| ???????????         | ca. 180 m²            |
| ????? ??????        | ????????????? ?????   |
| ?????????           | 10                    |
| ????????????? ???   | 4                     |
| ???????????         |                       |
| ???????????         | 3                     |
| ????? ????????????? | 1892                  |
| ????? ????????????? | 4 x ????????????      |
|                     | ????? ??????????????, |
|                     | 2 x ????????          |

|                       |                                                                                       |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????         | 575.000 EUR                                                                           |
| ???????????           | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????????????  | 2023                                                                                  |
| ?????????             | ???????                                                                               |
| ???????????????       |                                                                                       |
| ????????????????????? | ca. 254 m²                                                                            |
| ??????                |                                                                                       |
| ????????????? ??????  | ca. 89.45 m²                                                                          |
| ?????????????????     | ca. 254 m²                                                                            |
| ??????                |                                                                                       |
| ?????????             | ?????????, ??????                                                                     |

??????? ???????: 25063027 - 42329 Wuppertal

????????????? ???????????

|                  |            |
|------------------|------------|
| ???? ??????????? | ????       |
| ?????????????    | 25.08.2035 |
| ???????????????? |            |
| ?????? ??        |            |
| ???? ??????????? | ????       |

|                  |                |
|------------------|----------------|
| ???????????????? | BEDARF         |
| ??????????       |                |
| ?????? ???????   | 181.94 kWh/m²a |
| ??????????       |                |
| ??????????       | F              |
| ????????????     |                |
| ????????????     |                |
| ???? ??????????? | 18             |
| ???????? ?? ??   |                |
| ??????????       |                |
| ????????????     |                |

??????? ???????: 25063027 - 42329 Wuppertal

?? ????????





??????? ???????: 25063027 - 42329 Wuppertal

?? ???????



??????? ???????: 25063027 - 42329 Wuppertal

?? ????????





??????? ???????: 25063027 - 42329 Wuppertal

?? ???????





??????? ???????: 25063027 - 42329 Wuppertal

?? ????????





??????? ???????: 25063027 - 42329 Wuppertal

?? ????????



???????? ??????????: 25063027 - 42329 Wuppertal

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



??????? ???????: 25063027 - 42329 Wuppertal

## ??? ?????? ??????????

Stilvolles Wohn- und Geschäftshaus mit viel Potenzial – Gründerzeit-Charme trifft moderne Nutzungsmöglichkeiten

Dieses äußerst gepflegte Wohn- und Geschäftshaus aus der Gründerzeit vereint stilvolle Architektur mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 870 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein charmantes Stadthaus mit einer Gewerbeeinheit sowie zwei Wohneinheiten – ideal für Eigennutzer, Investoren oder Kapitalanleger mit Sinn für historische Substanz und Potenzial.

Das Gebäude bietet eine Gesamt-Nutzfläche von ca. 269 m<sup>2</sup> und begeistert durch zahlreiche stilvolle Details, darunter ein eleganter Eingangsbereich mit edlem Marmorboden und -wänden. Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Pflegezustand und überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung sowie einen ausgebauten Keller.

Ein mediterran gestalteter Hinterhof sowie ein herrlicher Garten von ca. 500 m<sup>2</sup> mit großzügiger Terrasse (ca. 36 m<sup>2</sup>) laden zum Verweilen ein. Eine Doppelgarage sowie vier zusätzliche Stellplätze runden dieses attraktive Angebot ab.

Beheizt wird das gesamte Haus über eine moderne Öl-Brennwerttherme aus ca. 2015, die eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung gewährleistet.

Aufteilung der Einheiten:

Gewerbeeinheit im Hochparterre (ca. 89 m<sup>2</sup>):

Diese repräsentative Einheit eignet sich ideal als Praxis, Kanzlei oder Büroetage. Die Räumlichkeiten sind sowohl zur Straßenseite als auch zum ruhigen Garten hin ausgerichtet und über den zentral gelegenen Eingangsbereich erreichbar. Die Fläche teilt sich auf in mehrere Räume, einen Küchenbereich sowie ein WC. Der Eingangsbereich kann bei Bedarf als verbindendes Element genutzt werden – auch eine Nutzung als Gemeinschaftspraxis ist denkbar.

1. Obergeschoss – vermietete 3-Zimmer-Wohnung (ca. 96 m<sup>2</sup>):

Die gut geschnittene Wohnung ist langfristig vermietet und generiert eine monatliche Nettokaltmiete von 700 €. Sie bietet drei helle Zimmer, eine Küche sowie ein Bad. Die Warmwasserversorgung erfolgt über die zentrale Öl-Brennwerttherme.

Dachgeschoss mit ausgebautem Spitzboden (ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche):

Die charmante 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss bietet zusätzlichen Wohnkomfort durch einen ausgebauten Dachspeicher, der über die innenliegende Treppe zu erreichen ist. Hier finden sich ein Gästezimmer, ein Büro sowie eine Sauna – ideal für entspannte Stunden und modernes Wohnen unter dem Dach. Die Warmwasserbereitung erfolgt hier über Strom. Die Doppelverglasten Fenster zur Straße sind mit Schallschutz ausgestattet.

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

??????? ?????????: 25063027 - 42329 Wuppertal

??? ??? ??? ???????????

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

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



??????? ???????: 25063027 - 42329 Wuppertal

????? ????????????

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.

??????? ???????: 25063027 - 42329 Wuppertal

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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