

Wuppertal – Elberfeld

## Drei Mehrfamilienhäuser en bloc

???????? ?????: 25063024w



???? ??: 1.495.000 EUR • ??: ca. 1.111,14 m<sup>2</sup> • ??: 50 • ??: 1.109 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25063024w - 42105 Wuppertal – Elberfeld

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25063024w - 42105 Wuppertal – Elberfeld

?? ??? ??????

|                       |                       |                      |                       |
|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ??????????   | 25063024w             | ????? ???????        | 1.495.000 EUR         |
| ???????????           | ca. 1.111,14 m²       | ???????????          | Käuferprovision       |
| ?????? ???????        | ?????????????? ?????? |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????             | 50                    |                      | MwSt.) des            |
| ??????????            | 16                    |                      | beurkundeten          |
| ????? ??????????????  | 1959                  | ????? ?????????????? | Kaufpreises           |
| ?????? ?????????????? | 7 x ??????????????    | ????? ?????????????? | 2023                  |
|                       | ?????? ?????????????? | ?????????            | ????????              |
|                       |                       | ?????????????        |                       |
|                       |                       | ?????????????????    | ca. 1111 m²           |
|                       |                       | ??????               |                       |
|                       |                       | ????????             | ???????????           |

???????? ??????????: 25063024w - 42105 Wuppertal – Elberfeld

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

|                                                    |            |                                                                            |                |
|----------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????  | ?????????????????<br>??????????                                            | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????     | ??????? ???????<br>??????????                                              | 203.19 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 16.06.2035 | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | G              |
| ????? ???????????                                  | ??????     | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1959           |

???????? ??????????: 25063024w - 42105 Wuppertal – Elberfeld

?? ?????????



???????? ?????: 25063024w - 42105 Wuppertal – Elberfeld

?? ???????



???????? ?????????: 25063024w - 42105 Wuppertal – Elberfeld

?? ?????????



???????? ??: 25063024w - 42105 Wuppertal – Elberfeld

?? ???????



???????? ??????????: 25063024w - 42105 Wuppertal – Elberfeld

?? ?????????



???????? ????????: 25063024w - 42105 Wuppertal – Elberfeld

?? ????????



???????? ??????????: 25063024w - 42105 Wuppertal – Elberfeld

?? ?????????



??????? ???????: 25063024w - 42105 Wuppertal – Elberfeld

?? ???????



??????? ???????: 25063024w - 42105 Wuppertal – Elberfeld

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

Dieses Anlagepaket besteht aus drei Mehrfamilienhäusern in zentraler Lage, verbunden über einer begrünten großen Hofffläche, die sieben Stellplätze bietet. Die Häuser wurden im Baujahr 1958-1959 massiv errichtet und sind voll unterkellert. Das gesamte Grundstück hat eine Größe von 1.109 m<sup>2</sup> und die zu vermietende Wohnflächen beträgt 1.111,14 m<sup>2</sup>.

Insgesamt beinhaltet das Immobilienpaket 16 Wohneinheiten.

Die obersten Geschossdecken aller drei Gebäude wurden mit einer Dämmung versehen, um den Energieverbrauch zu senken und den Wohnkomfort zu steigern. Dadurch wird ein Beitrag zu einer besseren Energiebilanz geleistet.

Aufgrund der hervorragenden und zentralen Lage sind die Wohnungen sehr gefragt und auch entsprechend schnell vermietet. Somit weist das Angebot, keinen Leerstand auf. Die Mieterstruktur ist sehr homogen sowie angenehm und es herrscht ein gutes, nachbarschaftliches Klima.

Das bisherige Mietniveau ist bewusst moderat gehalten worden und bietet somit, für Wohnungen in dieser Ausstattungsqualität und der innenstadtnahen Wohnlage, ein weiteres Potenzial.

Die derzeitigen Mieteinnahmen, aus sechzehn vermieteten Wohnungen und sieben Stellplätzen belaufen sich auf 6.453,00 € monatlich. Das entspricht einer JNKM von 77.436,00 €.

Aufteilung der Wohneinheiten:

Haus A:

Hochparterre, 2 Zi.KDB, 64,62m<sup>2</sup>  
1.OG, 2 Zi. KDB, Balkon, 66,24m<sup>2</sup>  
2.OG, 2 Zi. KDB, Balkon, 66,24m<sup>2</sup>  
3.OG, 2 Zi. KDB, Balkon, 66,24m<sup>2</sup>  
Wohnfläche gesamt ca. : 263,34m<sup>2</sup>

Haus B:

1. OG, links, 3 Zi, KDB, 66,48m<sup>2</sup>  
1. OG, rechts, 4 Zi, KDB, 74,82m<sup>2</sup>  
2. OG, links, 3 Zi, KDB, 66,48m<sup>2</sup>

2. OG, rechts, 4 Zi, KDB, 74,82m<sup>2</sup>  
3. OG, links, 3 Zi, KDB, 66,48m<sup>2</sup>  
3. OG, rechts, 4 Zi, KDB, 74,82m<sup>2</sup>  
Wohnfläche gesamt ca. : 423,90m<sup>2</sup>

Haus C:

1. OG, links, 3 Zi, KDB, 66,48m<sup>2</sup>  
1. OG, rechts, 4 Zi, KDB, 74,82m<sup>2</sup>  
2. OG, links, 3 Zi, KDB, 66,48m<sup>2</sup>  
2. OG, rechts, 4 Zi, KDB, 74,82m<sup>2</sup>  
3. OG, links, 3 Zi, KDB, 66,48m<sup>2</sup>  
3. OG, rechts, 4 Zi, KDB, 74,82m<sup>2</sup>  
Wohnfläche gesamt ca.: 423,90m<sup>2</sup>

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

??????? ?????????: 25063024w - 42105 Wuppertal – Elberfeld

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

Die Wohnungen werden mit Gas Etagenheizungen beheizt:  
Überwiegend sind die Wohneinheiten mit Gas Kombithermen ausgestattet, vier Wohneinheiten verfügen über Gaseinzelöfen  
Bäder: Alle Bäder verfügen über eine Badewanne und ein Fenster.  
Oberste Geschossdecken in allen drei Häusern: mit Dämmung  
Zum energetischen Zustand der Immobilien liegen drei Bedarfsausweise vor:  
Energieausweis Haus A  
Bedarfsausweis  
Energieausweis erstellt am: 17.06.2025  
Energieausweis gültig bis: 16.06.2035  
Energiebedarf: 248,66 kWh  
Energieeffizienz: G  
Wesentlicher Energieträger: Gas  
Baujahr lt. Energieausweis: 1958  
Energieausweis Haus B  
Bedarfsausweis  
Energieausweis erstellt am: 17.06.2025  
Energieausweis gültig bis: 16.06.2035  
Energiebedarf: 234,35 kWh  
Energieeffizienz: G  
Wesentlicher Energieträger: Gas  
Baujahr lt. Energieausweis: 1959  
Energieausweis Haus C  
Bedarfsausweis  
Energieausweis erstellt am: 17.06.2025  
Energieausweis gültig bis: 16.06.2035  
Energiebedarf: 203,19 kWh  
Energieeffizienz: G  
Wesentlicher Energieträger: Gas  
Baujahr lt. Energieausweis: 1959

??????? ???????: 25063024w - 42105 Wuppertal – Elberfeld

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

Die Gebäudeeinheiten befinden sich in Wuppertal Elberfeld, im Quartier Nordstadt.

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 Schwebebahn ist die Universitätsstadt für etliche kulturelle Einrichtungen und eine reizvolle Umgebung bekannt.

Das Gebäude befindet sich in zentrale Lage nahe dem Zentrum und der Fußgängerzone von Wuppertal-Elberfeld. Das Zentrum sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer und fußläufiger Umgebung. Eine Anbindung an den ÖPNV ist gegeben (Bushaltestelle 30 m entfernt).

Der Autobahnanschluss zur A 46 ist ebenfalls in Kürze erreichbar.

??????? ???????: 25063024w - 42105 Wuppertal – Elberfeld

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 203.19 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

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 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.

???????? ??????????: 25063024w - 42105 Wuppertal – Elberfeld

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

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

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)