

Wuppertal

# Solide Kapitalanlage mit Kulturwert – Denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus in Toplage

????????? ??????????: 25063025



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

???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 317,9 m<sup>2</sup> • ?????????: 10 • ?????? ????: 410 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25063025 - 42115 Wuppertal

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

???????? ??????????: 25063025 - 42115 Wuppertal

?? ??? ??????

|                      |                          |               |                       |
|----------------------|--------------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 25063025                 | ????? ??????? | 795.000 EUR           |
| ???????????          | ca. 317,9 m <sup>2</sup> | ???????????   | Käuferprovision       |
| ????? ???????        | ?????????????? ??????    |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????            | 10                       |               | MwSt.) des            |
| ????????????? ???    | 6                        |               | beurkundeten          |
| ??????????           |                          | ?????????     | Kaufpreises           |
| ??????????           | 6                        | ????????????? | ?????????             |
| ????? ?????????????? | 1900                     | ?????????     | ???????????           |

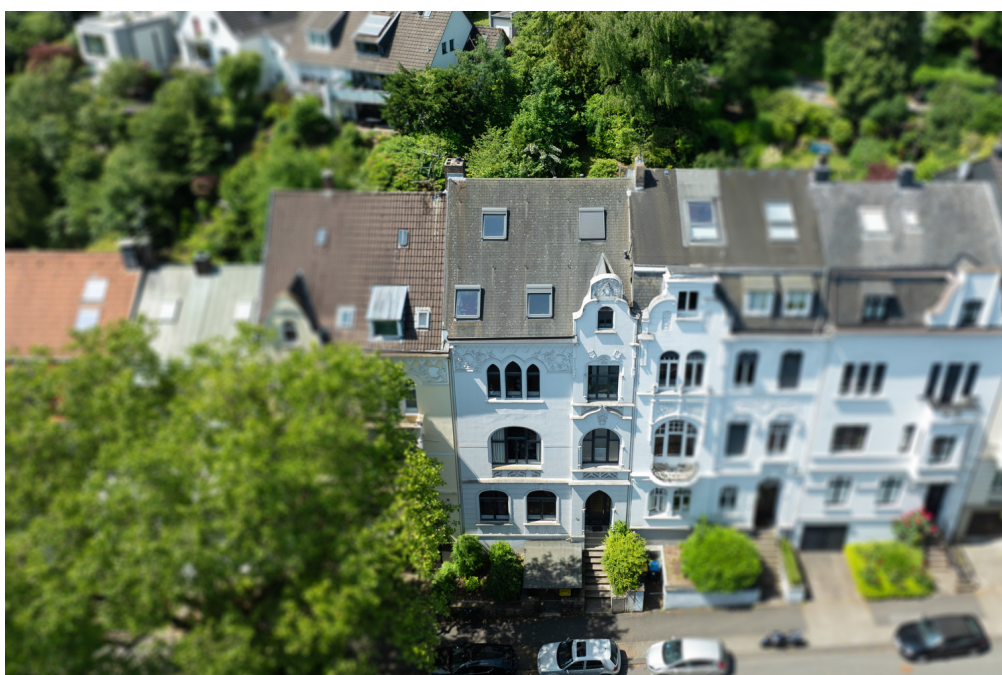
??????? ???????: 25063025 - 42115 Wuppertal

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

|                        |                      |                                  |      |
|------------------------|----------------------|----------------------------------|------|
| ?????????<br>????????? | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????? | KEIN |
| ????? ????????????     | ?????                |                                  |      |

??????? ???????: 25063025 - 42115 Wuppertal

?? ????????





??????? ???????: 25063025 - 42115 Wuppertal

?? ???????





???????? ?????????: 25063025 - 42115 Wuppertal

?? ????????



??????? ???????: 25063025 - 42115 Wuppertal

?? ????????





??????? ???????: 25063025 - 42115 Wuppertal

?? ????????



???????? ?????????: 25063025 - 42115 Wuppertal

?? ?????????





??????? ???????: 25063025 - 42115 Wuppertal

?? ????????





???????? ??: 25063025 - 42115 Wuppertal

?? ???????



**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)

??????? ???????: 25063025 - 42115 Wuppertal

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

In einem der begehrtesten und historisch gewachsenen Viertel Wuppertals, in einer ruhigen Seitenstraße mit stilvollem Altbaubestand und gewachsener Nachbarschaft, befindet sich dieses charmante Mehrfamilienhaus aus der Jahrhundertwende. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude wurde um 1900 errichtet und spiegelt bis heute den zeittypischen Charakter der wilhelminischen Architektur wider: hohe Decken, gut gegliederte Fassaden, liebevolle Details und ein unverwechselbares Flair. Mit einer Gesamtwohnfläche von rund 317 m<sup>2</sup>, verteilt auf sechs gut geschnittene Wohneinheiten, bietet die Immobilie nicht nur ein außergewöhnliches Ambiente, sondern auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als klassisches Anlageobjekt mit langfristiger Perspektive oder zur Kombination von Wohnen und Vermieten. Durch die solide Bausubstanz, großzügige Raumhöhen und große Fenster überzeugen die Wohnungen mit Helligkeit, Atmosphäre und guter Wohnqualität. Auf dem etwa 226 m<sup>2</sup> großen Grundstück bleibt das Gebäude trotz zentraler Lage kompakt und effizient in der Bewirtschaftung.

Das Haus wurde über die Jahre hinweg pfleglich behandelt und in wichtigen Bereichen modernisiert, wobei der historische Charme stets gewahrt blieb. Die Ölzentralheizung wurde 2019 vollständig erneuert und bietet heute eine zeitgemäße Wärmeversorgung. Das Dach wurde bereits 2006 neu gedeckt, Regenrinnen im Zuge dessen vergrößert und technisch verbessert, was die Langlebigkeit der Bausubstanz zusätzlich unterstreicht. Auch die Haustechnik wurde mit Weitblick gepflegt: Sämtliche Blei- und Lüftungsleitungen wurden vor etwa 20 Jahren ausgetauscht, was für zusätzliche Sicherheit sorgt. In drei der sechs Wohnungen wurden in den vergangenen zehn Jahren Küchen und Bäder geschmackvoll modernisiert – ein deutlicher Pluspunkt sowohl für Mieter als auch Eigennutzer. Die Elektrik stammt größtenteils aus den 1970er Jahren, befindet sich jedoch in einem funktionalen Zustand. Für zukunftsorientierte Investoren ergibt sich hier die Möglichkeit einer behutsamen, energetischen Optimierung – etwa in Richtung smarter Steuerung oder moderner Sicherheitsstandards. Die straßenseitigen Fenster sind noch einfach verglast, was zwar zur authentischen Optik beiträgt, aber ebenfalls Entwicklungsspielraum zur weiteren Aufwertung des Wohnkomforts bietet.

Die Lage des Hauses zählt zu den besten Adressen der Stadt. Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen, gepflegten Nachbarschaft mit sanierten Altbauten, einem grünen Straßenbild und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie Cafés, Restaurants und kulturelle Angebote sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent – sowohl Bus- als auch Bahnhaltestellen befinden sich in direkter Nähe und ermöglichen eine schnelle



Verbindung in sämtliche Stadtteile und darüber hinaus. In Kombination mit der gewachsenen Infrastruktur, der ruhigen Wohnlage und dem historischen Ambiente bietet sich hier eine seltene Gelegenheit für Käufer mit einem Faible für klassische Altbauten. Ob als solide Kapitalanlage, zur sanften Aufwertung oder teilweise Eigennutzung – dieses Haus eröffnet vielseitige Perspektiven.

Diese Immobilie ist weit mehr als ein gewöhnliches Mehrfamilienhaus – sie ist ein Stück gelebte Stadtgeschichte mit Zukunft. Die solide Grundsubstanz, der gepflegte Zustand, die bereits erfolgten Sanierungen und nicht zuletzt die exzellente Lage bilden eine überzeugende Grundlage für eine Investition, die sowohl wirtschaftlich als auch emotional anspricht. Wer das Besondere sucht, findet hier ein Gebäude mit Charakter, Stil und Potenzial – bereit für das nächste Kapitel.

??????? ???????: 25063025 - 42115 Wuppertal

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

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.

??????? ???????: 25063025 - 42115 Wuppertal

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

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.



??????? ???????: 25063025 - 42115 Wuppertal

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

**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.

??????? ???????: 25063025 - 42115 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)