

Wuppertal – Elberfeld

Solides Mehrfamilienhaus im Briller Viertel

Objektnummer: 24063005



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 524 m² • ZIMMER: 19 • GRUNDSTÜCK: 1.418 m²

Objektnummer: 24063005 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24063005 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	24063005
Wohnfläche	ca. 524 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	19
Badezimmer	7
Baujahr	1975
Stellplatz	9 x Tiefgarage

Kaufpreis	990.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

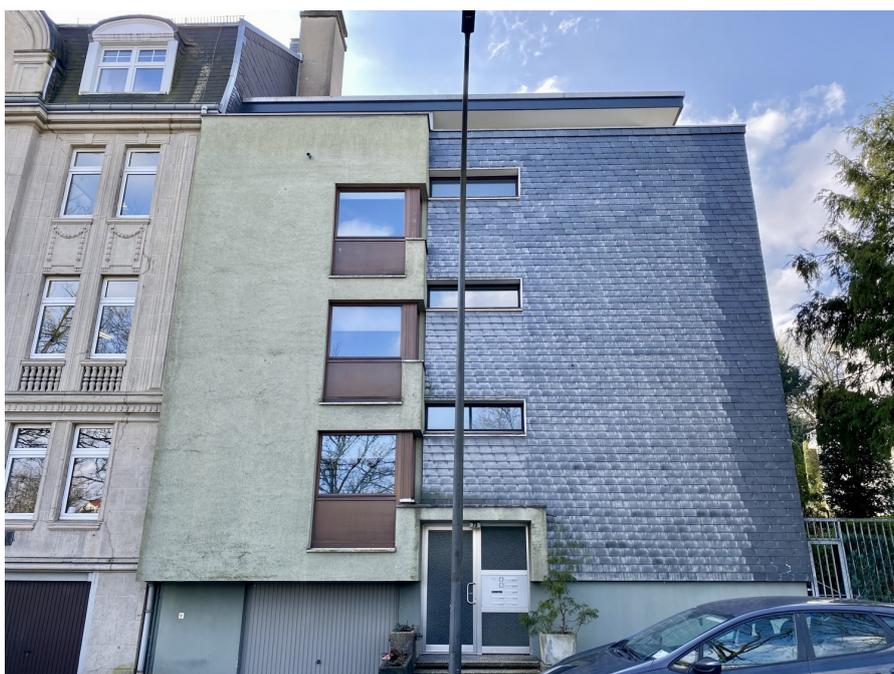
Objektnummer: 24063005 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	184.70 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	04.03.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

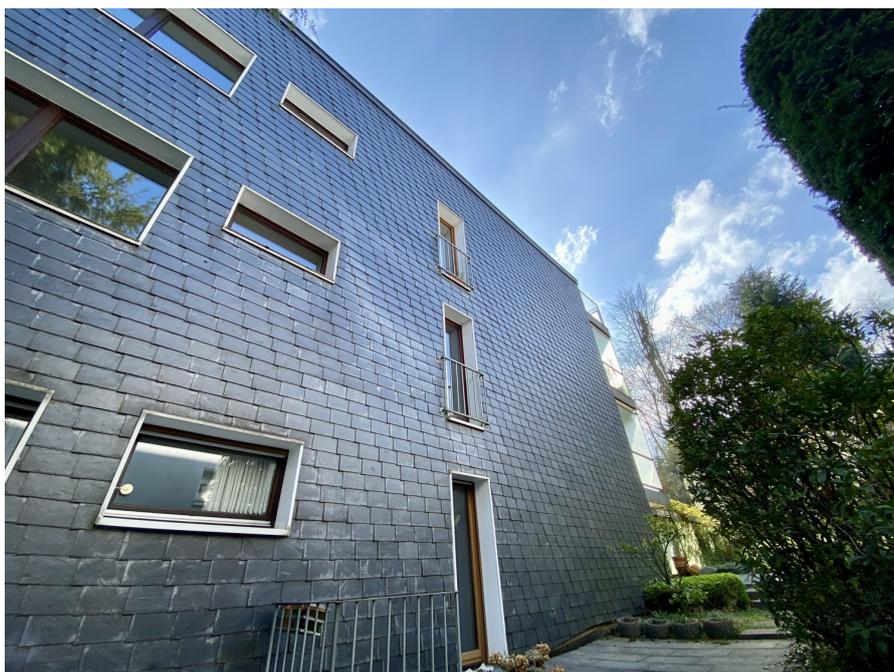
Objektnummer: 24063005 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 24063005 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 24063005 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

Die Immobilie



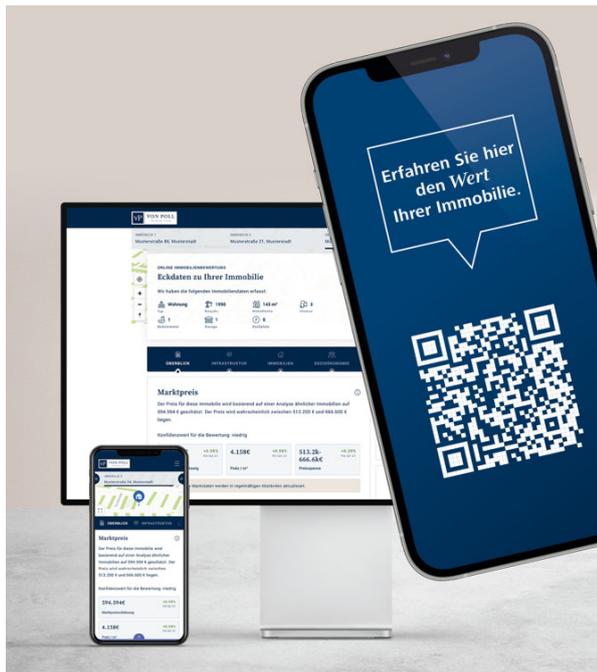
Objektnummer: 24063005 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 24063005 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

Die Immobilie



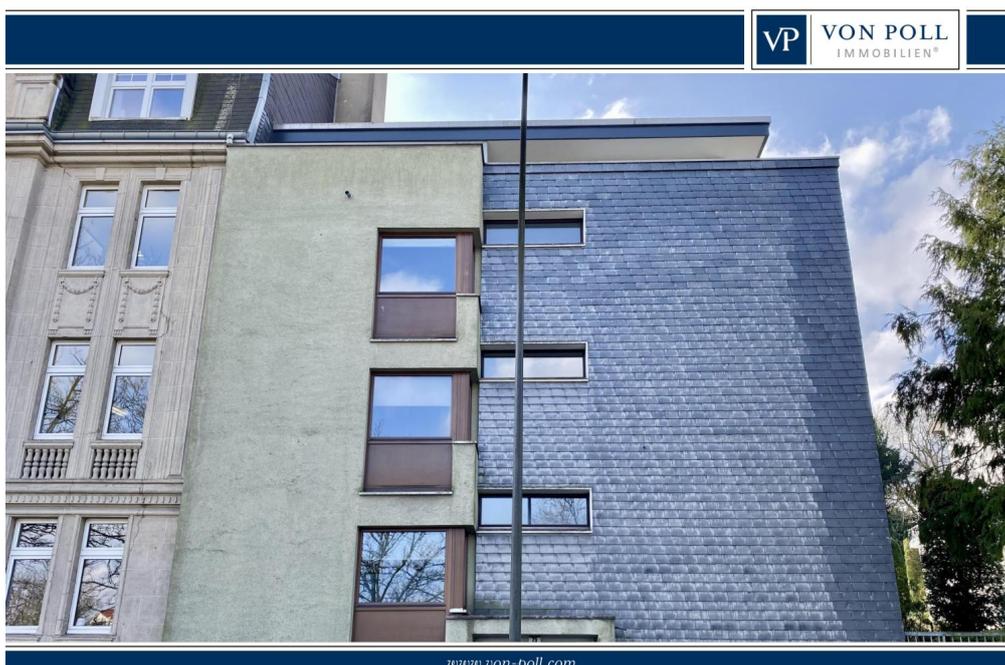
**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**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



Objektnummer: 24063005 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

Ein erster Eindruck

Das Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss und zwei Untergeschossen wurde 1975 in massiver Bauweise errichtet. Aufgrund fortlaufender Instandhaltung während des langjährigen Familienbesitzes befindet sich das Gebäude heute in einem guten und gepflegten Zustand. Insgesamt bietet das Haus sieben Wohnungen sowie neun Stellplätze in einer eigenen Tiefgarage. Aufgeteilt ist das Gebäude in jeweils drei Wohnungen mit zwei Zimmern und 65 qm Wohnfläche und drei Wohnungen mit jeweils 78 qm Wohnfläche über drei Zimmer. Das oberste Geschoss bietet zusätzlich einen Penthouse- Wohnung mit insgesamt ca. 120 qm Wohnfläche. Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Balkon bzw. eine Terrasse im Erdgeschoss. Zudem steht den Mieterinnen und Mietern ein hinter dem Haus gelegenes großes und weitläufiges Gartengrundstück zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung. Aufgrund eines Schadensereignisses (Rückstaudefekt öffentlicher Regenwasserkanal) und einem Versicherungsfall im Jahr 2021 wurden kostenintensive Bestandteile der Haustechnik in den Jahren 2021 und 2022 grundlegend erneuert und modernisiert. Es wurde ein komplett neuer und moderner Aufzug im Haus installiert sowie eine neue zentrale Ölheizung mit Warmwasseraufbereitung. Ebenso wurde die Elektrik im Untergeschoss und alle Zähleranlagen ausgetauscht und erneuert. Zudem der Kanalverschluss und neue Rückstauklappen. Die Mietergemeinschaft ist als homogen zu bezeichnen und teilweise bestehen die Mietverhältnisse seit vielen Jahren. Die Fluktuation ist sehr gering. Entsprechend überschaubar sind die durchschnittlichen netto Mieteinnahmen. Dieses Haus bietet eine sichere und langfristige Kapitalanlage aufgrund der soliden Bausubstanz und der guten Lage. Eine nachhaltige Vermietbarkeit ist gegeben und dies der Ausdruck des niedrigen Risikozinses. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ist vorhanden. Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne weitere Informationen, Bilder und Dokumente zur Verfügung.

Objektnummer: 24063005 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

Ausstattung und Details

Übersicht Modernisierungen seit 2009:

2023 – DG kleiner Balkon komplette Sanierung, Abdichtung

2023 – Seitenfassade Rückseite Risse abgedichtet und gestrichen

2023 – EG li, Rolladen hinten neu

2022 – neuer Aufzug

2021 – neue Ölheizung

2021 – Öltanksanierung

2021 – neue (Münz-)Waschmaschine und Trockner

2021 – Elektrik (Zähler, usw.) im Kellergeschoss erneuert

2021 – Kanalbefahrungen, Neuverrohrung, Kanalverschluss, neue Rückstauklappen an allen Abflüssen in Keller und Garage

2021 – neues Garagentor

2021 – 2. OG re, Küchenfenster(tür) neu

2020 – DG, Umbau Bad

2018 – DG, Terrassentür erneuert

2018 – Whg 2.OG links komplett renoviert, Boden, Badumbau, Küche geöffnet, Wände, Elektrik

2016 – Penthouse-Dachterrasse komplette Sanierung, Abdichtung

2016 – DG alle Fenster neu gestrichen

2009 - Dachsanierung

Weiteres:

Mietnebenkosten ca. 14.000 €

Heizungs- und WW-Kosten ca. 9.000 €

Grundsteuer B: ca. 3.000,00 €

Abgeschlossenheitsbescheinigung vorhanden

Objektnummer: 24063005 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

Alles zum Standort

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 Schwebbahn ist die Universitätsstadt für etliche kulturelle Einrichtungen und eine reizvolle Umgebung bekannt. Das Mehrfamilienhaus befindet sich am Rande des Briller Viertels in Wuppertal Elberfeld, 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 einer Minute zu Fuß zu erreichen.

Objektnummer: 24063005 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 184.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24063005 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Constantin Pauly

Friedrich-Ebert-Straße 38 Wuppertal
E-Mail: wuppertal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com