

Wuppertal

# Modernes Mehrfamilienhaus mit 5 großen Wohneinheiten am Katernberg

????????? ??????????: 24063029



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

???? ??????: 1.100.000 EUR • ??????????: ca. 510 m<sup>2</sup> • ?????????: 15 • ??????? ?????: 999 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24063029 - 42109 Wuppertal

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

???????? ??????????: 24063029 - 42109 Wuppertal

?? ??? ??????

???????? ??????????	24063029	????? ???????	1.100.000 EUR
????????????	ca. 510 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	?????????????? ??????		
?????????	15		
??????????	6		
????? ?????????????	2008	????? ??????????????	2024
?????? ??????????????	6 x ?????????????? ?????? ??????????????	????????? ??????????????	???????
		????????????????? ??????	ca. 510 m <sup>2</sup>
		???????	?????????, ??????????

???????? ??????????: 24063029 - 42109 Wuppertal

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

?????????? ??????????	????????? ?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	87.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	02.03.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2007

???????? ??????????: 24063029 - 42109 Wuppertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24063029 - 42109 Wuppertal

?? ?????????



???????? ?????????: 24063029 - 42109 Wuppertal

?? ?????????



???????? ????????: 24063029 - 42109 Wuppertal

?? ????????





???????? ??????????: 24063029 - 42109 Wuppertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24063029 - 42109 Wuppertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24063029 - 42109 Wuppertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24063029 - 42109 Wuppertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24063029 - 42109 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)

??????? ???????: 24063029 - 42109 Wuppertal

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

Beste Lage für ein Investment am Katernberg! Dieses attraktive Wohnhaus mit fünf Wohneinheiten, einem großen Gartengrundstück und sechs Stellplätzen befindet sich in sehr beliebter und ruhiger Wohnlage von Elberfeld im Stadtbezirk Katernberg, unterhalb des Westfalenweges. Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 999 m<sup>2</sup>. Mit bester Bausubstanz und Ausstattungen in einer Lage, in welcher es wenig alternative Angebote gibt, bietet dieses sichere Investment ein großes Potenzial. Hervorzuheben ist der sehr gepflegte Zustand, was auf die Eigentümer-selbst geführten Immobilie zurückzuführen ist und das alle Wohneinheiten über einen eigenen Wohnungseingang verfügen. Das Ursprungs Haus, welches sich im hinteren Grundstücksbereich befindet, wurde in den 50er Jahren errichtet und 1993 vom Grundriss her großflächig erweitert und verfügt über zwei Wohneinheiten. Der herrlicher Garten ist in Süd-Ost Lage ausgerichtet. Beide Wohnungen, wobei die untere mit direktem Zugang zum Garten, verteilen sich jeweils über ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Zuge der Grundrisserweiterung wurde das Ursprungs Haus saniert. 2008 wurde die Liegenschaft um drei weitere, zur Straße liegenden Wohnungen erweitert. Im Erdgeschoss entstand eine Wohneinheit mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und großer Terrasse. In den darüber liegenden Geschossen befinden sich zwei Maisonettewohnungen mit jeweils zwei Balkonen, eine mit ca. 95 m<sup>2</sup> und eine mit 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Wohnhaus wurde fortlaufend instand gehalten, sodass es sich heute in einem Top-Zustand präsentiert! Aufgrund der beliebten Lage sind die Wohnungen sehr gefragt und auch entsprechend schnell vermietet. Die Mieterstruktur ist sehr homogen sowie angenehm und es herrscht ein gutes, nachbarschaftliches Klima. Das Investment Angebot in dieser Ausstattungsqualität und der gefragten Wohnlage bietet ein hervorragendes Potenzial. Die derzeitigen Mieteinnahmen, aus fünf vermieteten Wohnungen und sechs Stellplätzen, belaufen sich auf € 45.516- netto-kalt p.a. Gerne senden wir Ihnen weitere Unterlagen sowie eine aktuelle Mietaufstellung auf Anfrage zu.

???????? ??????????: 24063029 - 42109 Wuppertal

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

Alle fünf Wohneinheiten verfügen über einen eigenen Eingang und sind mit einer Etagenheizungen ausgestattet. Das Wohnhaus ist nicht unterkellert.

Aufteilung:

WE 1: 3 Zi., ca. 120m<sup>2</sup>, Terrasse

WE 2: 2 Zi., ca. 92m<sup>2</sup>, 2 Balkone

WE 3: 3 Zi., ca. 95m<sup>2</sup>, 2 Balkone

WE 4: 4 Zi., ca. 100m<sup>2</sup>, Terrasse, Garten

WE 5: 3 Zi., ca. 100m<sup>2</sup>, Balkon, Garten

Vorderhaus:

- Fußbodenheizung in allen drei Wohneinheiten
- Parkettboden
- moderne Bäder
- alle Wohneinheiten verfügen über Balkone oder Terrassen
- zwei Maisonettewohnungen
- wunderschöner Garten mit Süd-Ost Ausrichtung
- Wallbox

Hintere Wohneinheiten:

- EG: Brennwerttherme wird noch in 2024 eingebaut werden
- 1.OG: Brennwerttherme Einbau 2023

Beiden Wohnungen ist, zusätzlich zu Balkon und Terrasse, ein Gartenbereich zugeordnet.

??????? ???????: 24063029 - 42109 Wuppertal

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

Das Mehrfamilienhaus liegt in Wuppertal Elberfeld im Stadtbezirk Katernberg - einer sehr guten und gefragten Wohnlage auf den Nordhöhen Wuppertals am Rande des Naherholungsgebietes zwischen Wuppertal und Velbert-Langenberg. Die Umgebungsbebauung besteht hauptsächlich aus zweigeschossigen Einfamilien- und Reihenhäusern in ruhiger Umgebung. 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 Schwebbahn ist die Universitätsstadt für etliche kulturelle Einrichtungen und eine reizvolle Umgebung bekannt.



??????? ?????????: 24063029 - 42109 Wuppertal

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.3.2028. Endenergiebedarf beträgt 87.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 24063029 - 42109 Wuppertal

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

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

Constantin Pauly

---

Friedrich-Ebert-Straße 38 Wuppertal  
E-Mail: [wuppertal@von-poll.com](mailto:wuppertal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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