

Wuppertal – Elberfeld

# Briller Viertel: Zwei von drei Eigentumswohnungen in historischer Altbauvilla im Paket

Número da propriedade: 240630322



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

PREÇO DE COMPRA: 1.495.000 EUR • ÁREA: ca. 376 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 1.019 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 240630322 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 240630322 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

## Numa vista geral

Número da propriedade	240630322
Área	ca. 376 m <sup>2</sup>
Quartos	9
Quartos	5
Casas de banho	4
Ano de construção	1885
Tipo de estacionamento	3 x Garagem

Preço de compra	1.495.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 76 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 240630322 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Legally not required
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 240630322 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 240630322 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 240630322 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 240630322 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

## O imóvel





Número da propriedade: 240630322 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

## O imóvel



**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)

Número da propriedade: 240630322 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

## Uma primeira impressão

Willkommen im Briller Viertel in Wuppertal, dem begehrtesten historischen Villenviertel der Stadt. Hier präsentieren wir Ihnen ein einmaliges Immobilienangebot: Zwei von drei großzügigen Eigentumswohnungen in einer eindrucksvollen Altbauvilla, die sich durch ihre historische Architektur und den gehobenen Ausstattungsstandard auszeichnet. Die Villa selbst steht unter Denkmalschutz und wurde zuletzt im Jahr 2023 modernisiert, wobei im Erdgeschoss neue Fenster installiert wurden. Die zentrale Gasheizung stammt aus dem Jahr 2019. Die Erdgeschosswohnung erstreckt sich als Maisonette über das teilweise ausgebaute Untergeschoss und bietet ca. 215 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf fünf Zimmer und zwei Badezimmer. Ein Highlight dieser Einheit ist der exklusive Zugang zu einem großen Gartengrundstück als Sondernutzungsrecht - eine Rarität im Briller Viertel. Der angrenzende Wintergarten ermöglicht einen weiten Blick über bis über die Talachse und ergänzt den Wohnkomfort erheblich. Die zweite Einheit erstreckt sich über das gesamte erste Obergeschoss der Villa und bietet vier Zimmer mit offener Raumaufteilung. Diese Wohnung verfügt über einen großzügigen Balkon, der ebenfalls das Panorama über Wuppertals Talsohle genießt. Zum Angebot gehören drei Garagenstellplätze auf dem Grundstück, die zusätzliche Annehmlichkeit bieten. Beide Wohnungen sind derzeit vermietet und generieren eine verlässliche Mieteinnahme, was sie nicht nur zu einem attraktiven Wohnort, sondern auch zu einer sicheren Investition macht. Der historische Charakter des Gebäudes spiegelt sich in vielen Details wider: Hohe Decken, aufwendige Stuckverzierungen und eine Fassade, die in Naturstein und Klinker gehalten ist. Der Eingangsbereich besticht durch eine Neo-Renaissance-Architektur mit Pfeilervorlagen und einem schmiedeeisernen Vordach. Das Objekt ist ein Beispiel für die Architektur des späten 19. Jahrhunderts und fügt sich als Eckgebäude nahtlos in den nahezu unveränderten Straßenzug des Briller Viertels ein. Dies trägt nicht nur zum Charme der Immobilie bei, sondern auch zur Einzigartigkeit des angebotenen Wohnraums. Die zentrale Lage bietet fußläufigen Zugang zur Altstadt (Luisenviertel) und Innenstadt von Wuppertal, was den täglichen Bedarf an Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Gastronomie mühelos abdeckt. Die zentrale Heizungsanlage sorgt in beiden Wohnungen für ein effizientes und angenehmes Raumklima. Für Interessenten, die Wert auf historischen Charme, exklusive Wohnflächen und eine zukunftssichere Investition legen, ist dieses Angebot eine seltene Gelegenheit. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie in einem außergewöhnlichen Wohnumfeld.

Número da propriedade: 240630322 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

## Tudo sobre a localização

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. Die einzigartige Villa 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.

Número da propriedade: 240630322 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

## Outras informações

**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.

Número da propriedade: 240630322 - 42115 Wuppertal – Elberfeld

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)