



WUPPERTAL

Villa Hellena

WAY UP! In Wuppertal führen alle Wege nach oben!

- 7 Wohneinheiten im Gründerzeithaus
- Wohnungen von 36 bis 116 qm
- Sanierungskostenanteil 70%
- Kaufpreise ab 179.584 Euro
- KfW Mittel bis zu 150.000 Euro
- Tilgungszuschuss 37.500 Euro

Ansprechpartner für dieses Objekt:

Joachim Bongard

0151 12213310

jb@artrion.de

WAY UP! In Wuppertal führen alle Wege nach oben!

Historisches Wohnen mit modernster Ausstattung - die Wohneinheiten bieten für jeden Anspruch das Passende!

Wuppertal - Die Stadt mit der großen Vergangenheit wird das Zuhause für die Zukunft.

Wohnen, arbeiten und leben. Vieles, was Menschen dafür brauchen, ist schon da: alte Häuser und wunderschöne Industriebauten. Infrastruktur, einzigartig wie die Schwebebahn oder basic wie Straßen und Bahntrassen. Wuppertal ist so beweglich und modern wie die Menschen die Menschen, die hier leben und leben werden.

Die Schwebbahnstadt wird zur Smart City. Zum Ausbau der Vorreiterrolle der Stadt Wuppertal als Digitale Modellkommune wurde im Rahmen der Initiative Smart City Wuppertal ein eigenes Competence Center gegründet. Wichtige Projekte sind hier Modellversuche für den Einsatz von 5GTechnologien sowie die Beschleunigung des Glasfaserausbaus im Stadtgebiet. Stadtteile, die bisher eine schlechte Netzanbindung hatten, wurden bis Ende 2023 an das Glasfasernetz angeschlossen. Mit dem Anschluss werden bei Down- und Uploads zukünftig Gigabit-Geschwindigkeiten erreicht.

Wuppertal - die Stadt der vielen Gesichter. Dieser Ort weckt viele Assoziationen und ist doch unverwechselbar. Das Auf und Ab der Straßen atmet den Spirit von San Francisco. Die großzügigen Gründerzeit-Altbauten versprühen den Charme von Leipzig und Berlin. Die Stahlträger der Schwebbahn und die Feuertreppen alter Fabrikgebäude lassen an New York denken. Dabei ist Wuppertal in seiner Vielfalt einzigartig. Eine Stadt mit unglaublich vielen, faszinierenden Gesichtern. Für Liebhaber historischer Bausubstanz ist Wuppertal ein Paradies: Jugendstil-Villen im Originalzustand, Art-Deco-Bauten und Bauhauseinflüsse, Gründerzeit-Objekte in verwunschenen Gärten und ganze gut erhaltene historische Straßenzüge prägen das Stadtbild. Genauso wie das industrielle Wuppertal, das heute Flächen für Lofts und Kreative bietet.

CNN hat Wuppertal in die Liste der weltweiten Ziele aufgenommen, die man unbedingt gesehen haben muss. Die Stadt an der Wupper befindet sich damit in illustrierter Gesellschaft, gemeinsam mit Zielen wie St. Petersburg, Washington D.C. oder Sri Lanka. Das reiche Grün der Stadt und ihre bauliche Vielfalt bezeichnet CNN als „architektonischen Abenteuerspielplatz“. Die Schwebbahn als „eines der coolsten Schienensysteme der Welt“.

Wuppertal wird zum METRO-Campus. Wuppertal ist eine angesehene Universitätsstadt mit Studierenden aus aller Welt. Die Hochschule ist unter anderem an internationalen Großforschungsprojekten beteiligt und stellt in diesen einige der bedeutendsten Wissenschaftler. Von den 365.000 Einwohnern der bergischen Großstadt waren 2022 rund 23.000 Studierende. Tendenz steigend. Hinzu kommen rund 4.000 Menschen, die an und um die Universität herum arbeiten. Von der Pionierstadt zur Heimat der Vordenker von Morgen. Die Studierenden von heute sind die Eliten von morgen.

Die Gründerzeitvilla

Das Objekt ist ein dreigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Satteldach. Das Gebäude besitzt eine verputzte, gegliederte Fassade und wurde zwischen 1900 und 1905 errichtet. Der Putz der fünfschigen Fassade ist zusätzlich in allen Geschossen

gebändert. Auf der Mittelachse der Fassade ist im ersten Obergeschoss ein dreiseitiger Erker mit überdeckender Terrasse angebracht. Die Fenster im Erdgeschoss sind zweiteilig, mit geteiltem Oberlicht. Die Einfassungen der Fenster bestehen aus geschwungenen Profilstäben. Über dem Erdgeschoss ist ein schmales Gurtgesims angebracht, welches das Erdgeschoss von den Obergeschossen trennt und es damit als Sockel der Fassade ausweist. Im Dachgeschoss weist das auf der Mittelachse angeordnete Zwerchhaus ebenfalls eine Dreiergruppe auf, allerdings drei Fenster mit erhöhtem Mittelteil. Im Dachbereich sind neben dem Zwerchhaus insgesamt vier Mansardfenster angebracht. Das Gebäude gehört zu einem in diesem Teil vollständig erhaltenen, historischen Straßenzug, dessen Bebauung in kurzer Zeit zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstand. Gemeinsam mit der Nachbarbebauung ist es ein wichtiges Zeugnis für die städtebauliche Entwicklung der ehemals selbstständigen Gemeinde Vohwinkel. Es stellt den Typus des innerstädtischen Mehrfamilienhauses dar, der in der Gründerzeit und im Jugendstil weite Verbreitung fand. Die zurückhaltende Verwendung von architektonischen Gliederungselementen und vor allem die hier auftretende Ornamentik weisen dem Gebäude seinen Platz in der Zeit des Jugendstils zu.

Die Fassade erhält einen dezenten Anstrich auf Mineralbasis und ist somit wieder gegen Witterungseinflüsse geschützt. Originalfenster werden restauriert, denn was solange gehalten hat, kann nicht schlecht gewesen sein. Müssen sie ersetzt werden, werden Maßanfertigungen aus Holz verwendet, keinesfalls Aluminium oder gar Kunststoff. Alle Fenster genügen anschließend den EnEV-Anforderungen und weisen mindestens eine Doppelverglasung auf. Vorhandene Außenfensterbänke bleiben, wo möglich, erhalten. Neu zu ergänzende Fensterbänke, etwa an neuen Fensteröffnungen, werden den bestehenden Steinfensterbänken angepasst. So wird die Fassade fit fürs nächste Jahrhundert. Genau wie die Frontfassade wird auch die Rückseite des Mehrfamilienhauses entsprechend dem historischen Vorbild wieder hergerichtet. Sie wird mit gusseisernen Brüstungen in historisierenden Formen aufgewertet. Dadurch wirkt alles hochwertig, authentisch und optisch aus einem Guss. Die Tragkonstruktion der Balkone erfolgt gemäß Statik in verzinkten Stahlprofilen. Das Dach erhält eine neue Dacheindeckung, die mit denen der anliegenden historischen Gebäudesubstanz harmoniert. Die Holzdachkonstruktionen werden wo statisch erforderlich saniert oder erneuert. Die Dacheindeckung erfolgt als neues Ziegeldach auf gedämmter Unterkonstruktion mit diffusionsoffener Unterspannbahn. Die Blecharbeiten (Rinnen, Fallrohre, Verwahrungen usw.) werden in Titanzinkblech ausgeführt.

Die Highlights im Überblick

- 7 Wohneinheiten in herrschaftlicher Gründerzeitvilla
- Wohnungsgrößen von 36,8 qm bis 116,45 qm
- Kaufpreise ab 179.584 Euro
- Sanierungskostenanteil 70%
- Fertigstellung 06/2026
- Balkone, Terrassen, Garten, Keller
- Hochwertige Ausstattung.
- Hohe KFW-Förderung bis zu 150.000 Euro pro Wohneinheit
- Nicht rückzahlbarer Tilgungszuschuss von bis zu 37.500 Euro
- Rundum-Sorglos-Paket

- Hohes Wertsteigerungspotential
- Bauträger mit zahlreichen Referenzobjekten am Standort

Bei Interesse bieten wir Ihnen eine Kaufpreisfinanzierung zu attraktiven Konditionen und erstellen für Sie eine individuelle Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Beispielrechnung einer Denkmalabschreibung

Annahmen: Kaufpreis 179.584 €, Sanierungskostenanteil 70 %, zu versteuerndes Jahreseinkommen 80.000 €, ledig, Baujahr vor 1925, keine Kirchensteuer.

		AfA					
Jahr	Eink.	Steuerlast	Denkmal	Altbau	Eink. neu	Last neu	Ersparnis
2026	80.000	25.356	11.313	673	68.014	19.723	5.633
2027	80.000	25.356	11.313	673	68.014	19.723	5.633
2028	80.000	25.356	11.313	673	68.014	19.723	5.633
2029	80.000	25.356	11.313	673	68.014	19.723	5.633
2030	80.000	25.356	11.313	673	68.014	19.723	5.633
2031	80.000	25.356	11.313	673	68.014	19.723	5.633
2032	80.000	25.356	11.313	673	68.014	19.723	5.633
2033	80.000	25.356	11.313	673	68.014	19.723	5.633
2034	80.000	25.356	8.799	673	70.528	20.904	4.452
2035	80.000	25.356	8.799	673	70.528	20.904	4.452
2036	80.000	25.356	8.799	673	70.528	20.904	4.452
2037	80.000	25.356	8.799	673	70.528	20.904	4.452
Summe	960.000	304.272	125.700	8.076	826.224	241.400	62.872

Der Steuervorteil beträgt ca. 62.872 €

Hinweis: In einzelnen Jahren können die steuerlichen Abschreibungen (AfA) höher sein als Ihr zu versteuerndes Einkommen. In diesem Fall wird das Einkommen auf 0 € gekappt; eine sogenannte „Negativsteuer“ wird nicht berücksichtigt. Der tatsächliche steuerliche Effekt kann je nach individueller Situation abweichen – bitte verstehen Sie diese Berechnung nur als vereinfachtes Beispiel.

Weitere Ansichten

