

17. März 2026

# Marktwerteinschätzung



## Spitzenstraße 7a-c, Familie Cleff

🏠 Mehrfamilienhaus

📍 Spitzenstraße 7A, 42389 Wuppertal

Mehrfamilienhaus **Verkauf**

Spitzenstraße 7A, 42389 Wuppertal

## Spitzenstraße 7a-c, Familie Cleff

Marktwertermittlung: ~~707.000 €~~ 1.080

€/m<sup>2</sup>

~~722K~~ - 842K €

Die Konfidenznote für die Bewertung: Mittel

Datum der Bewertung: 17.03.2026



### Mehrfamilienhaus-Spezifikation

Gesamtwohnfläche: 711 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 1.239 m<sup>2</sup>

Energie-Label: F

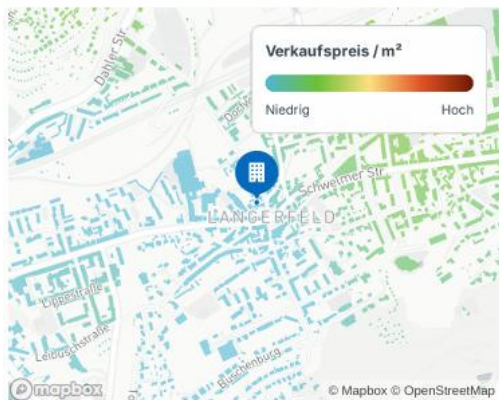
Baujahr: 1903

Modernisierungsjahr: 2015

Anzahl Wohneinheiten: 10

Jährliche Nettomieteinnahmen:  
56.424 €

### Lage



3.6

Geräusch

4.6

Einkaufen

4.8

Bildung

5.0

Gastronomie

5.0

Gesundheit

4.7

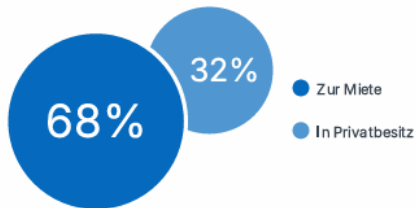
Freizeit

# Sozio-Ökonomie

Gebiet: Wuppertal (Stadt)

## Eigentümerschaft

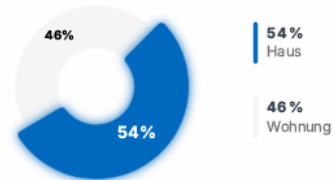
Häufigste Wohnform In den letzten 5 Jahren  
**Zur Miete** **+0.5%**



Datenquelle: Infas360, 2025

## Art der Immobilie

Häufigster Immobilientyp In den letzten 5 Jahren  
**Haus** **54%** **-3.5%**



Datenquelle: Infas360, 2025

## Neue Immobilien

Neue Immobilien In den letzten 5 Jahren  
**2.599** **-22.7%**

Anzahl neuer Immobilien



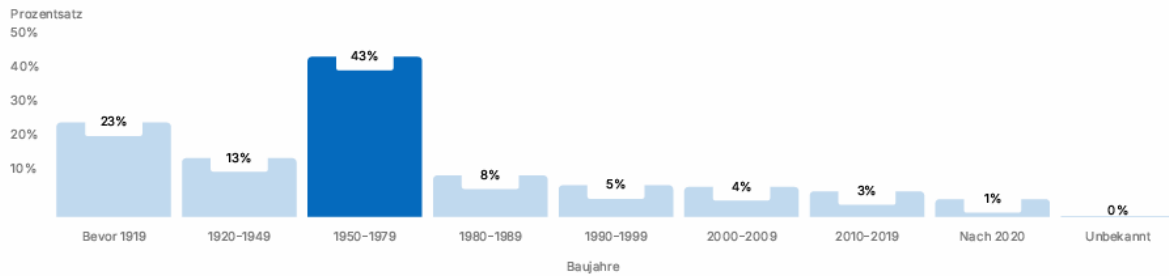
Datenquelle: Infas360, 2025

# Sozio-Ökonomie

Gebiet: Wuppertal (Stadt)

## Übersicht der Baujahre

Die häufigsten Baujahre  
**1950-1979**

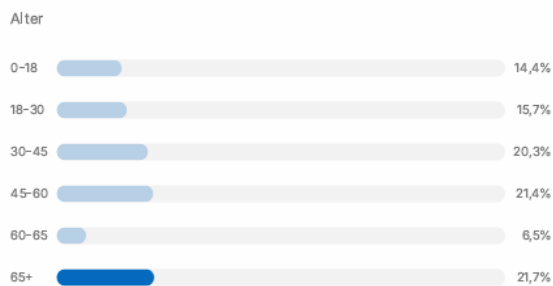


Datenquelle: Infas360, 2025

## Altersgruppen

Am stärksten vertretene Altersgruppe  
**65+**

In den letzten 5 Jahren  
**-0.2%**

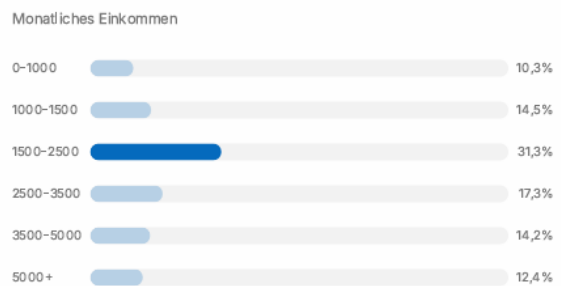


Datenquelle: Infas360, 2025

## Einkommensniveau

Häufigstes Einkommen  
**1500-2500**

In den letzten 5 Jahren  
**-6.4%**



Datenquelle: Infas360, 2025

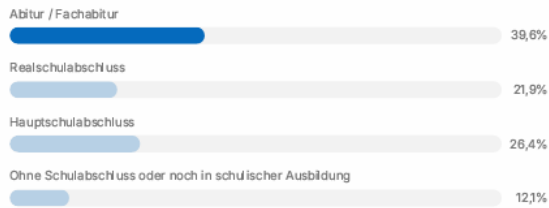
# Sozio-Ökonomie

Gebiet: Wuppertal (Stadt)

## Bildungsniveau

Das am meisten vertretene Bildungsniveau in der Region

### Abitur / Fachabitur



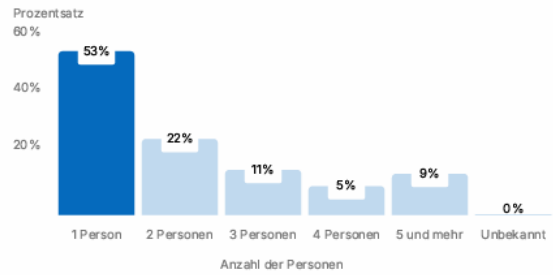
Datenquelle: Infas360, 2025

## Einwohner nach Grundbesitz

Die vorherrschende Haushaltsgröße In den letzten 5 Jahren

### 1 Person

+7.1%



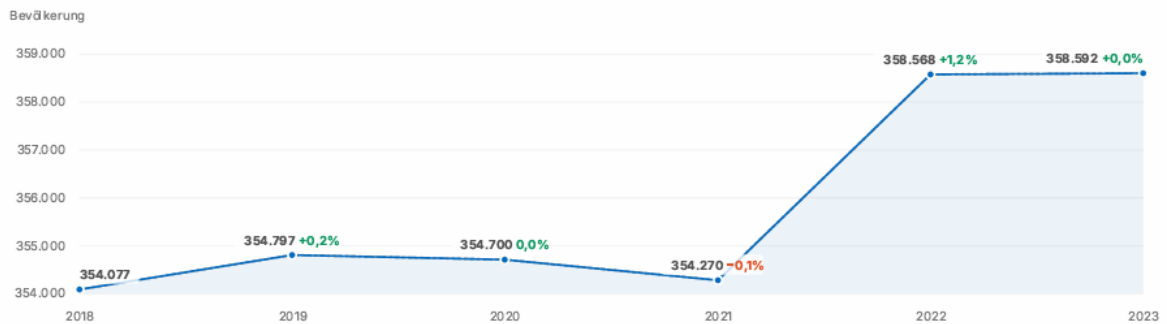
Datenquelle: Infas360, 2025

## Bevölkerung

Aktuelle Bevölkerung In den letzten 5 Jahren

358.592

+1.3%



Datenquelle: Infas360, 2025


## Umwelt > Geräusch

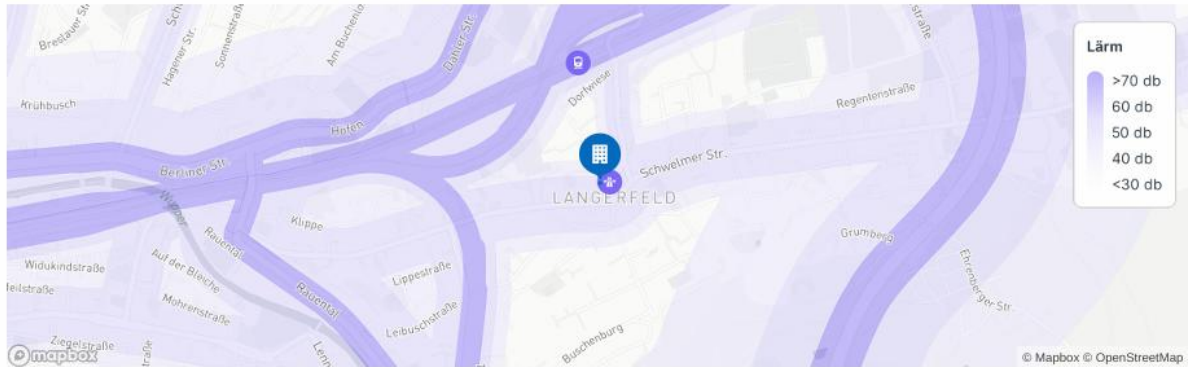
3.6

### Mäßig laute Nachbarschaft

Diese Immobilie hat einen Geräuschpegel von 55 dB

 Nächste große Straße: 29 m

 Nächste Zuglinie: 349 m



## Geräuschpegel



## Nächstgelegene Geräuschquellen

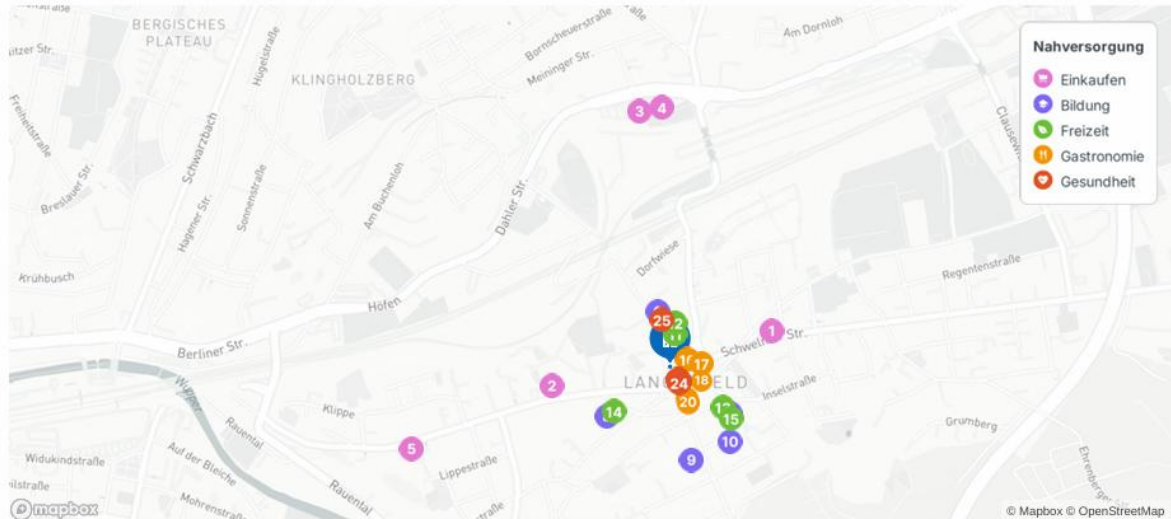


Nächste große Straße  
29 m



Nächste Zuglinie  
349 m

## Nahversorgung



### 4.6 Einkaufen

1	Netto Marken-Discount	279 m
2	REWE To Go	304 m
3	Aldi	663 m
4	Netto Marken-Discount	669 m
5	Netto Marken-Discount	691 m

### 4.8 Bildung

6	Kita Troxder-Haus Wuppert...	150 m
7	Kath. Kindertagesstätte "D...	190 m
8	Kinderland	201 m
9	EKita Wilhelm-Hedtmann-S...	238 m
10	Städtischer Kindergarten ...	240 m

### 4.7 Freizeit

11	Spielplatz	91 m
12	Jugendzentrum Langerfeld	118 m
13	Spielplatz	167 m
14	Spielplatz	179 m
15	Spielplatz	200 m

### 5.0 Gastronomie

16	Schwelmer am Markt bei U...	49 m
17	Croque 7	81 m
18	Delle	87 m
19	Eis Cafe Cortina	88 m
20	Tuhaus Begegnungsstätte ...	97 m

### 5.0 Gesundheit

21	Zahnarztpraxis Sonja Soem...	34 m
22	Berufsausübungsgemeinsc...	35 m
23	Dr. med. Ralf Wopersnow	38 m
24	Albatros-Apotheke	41 m
25	Dr. med. Isabel Seebold	128 m

# Erreichbarkeit

## 🚗 Auto

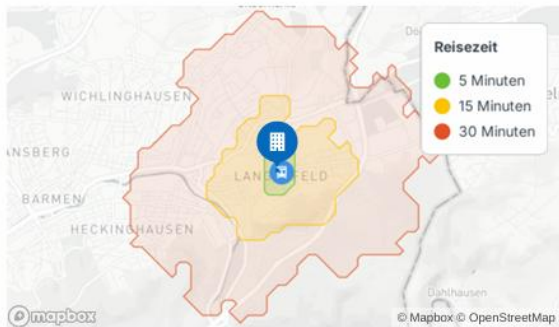


🚧 Autobahnauffahrt 1.1 km

### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 100 Einkaufen
- 🎓 230 Bildung
- 🍽️ 221 Gastronomie
- 🏥 138 Gesundheit
- 🎮 659 Freizeit

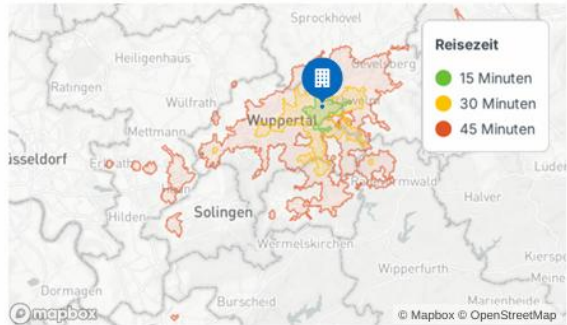
## 🚶 Gehzeit



### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 5 Einkaufen
- 🎓 19 Bildung
- 🍽️ 12 Gastronomie
- 🏥 8 Gesundheit
- 🎮 51 Freizeit

## 🚆 Öffentlichen Verkehr



🚆 Bahnhof Wuppertal-Langerfeld 361 m

🚌 Bus Langerfeld Markt 53 m

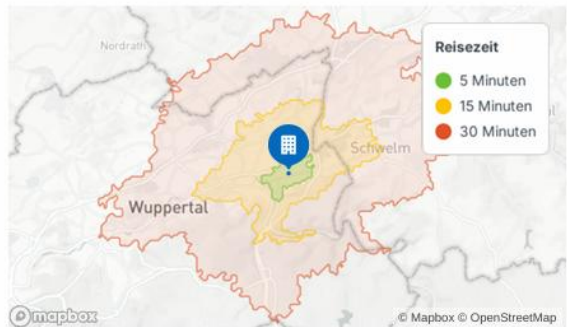
🚊 Straßenbahn Kaltenbach 11.7 km

🚇 U-Bahn Ruhr-Universität 19.2 km

### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 24 Einkaufen
- 🎓 44 Bildung
- 🍽️ 56 Gastronomie
- 🏥 23 Gesundheit
- 🎮 145 Freizeit

## 🚲 Fahrrad



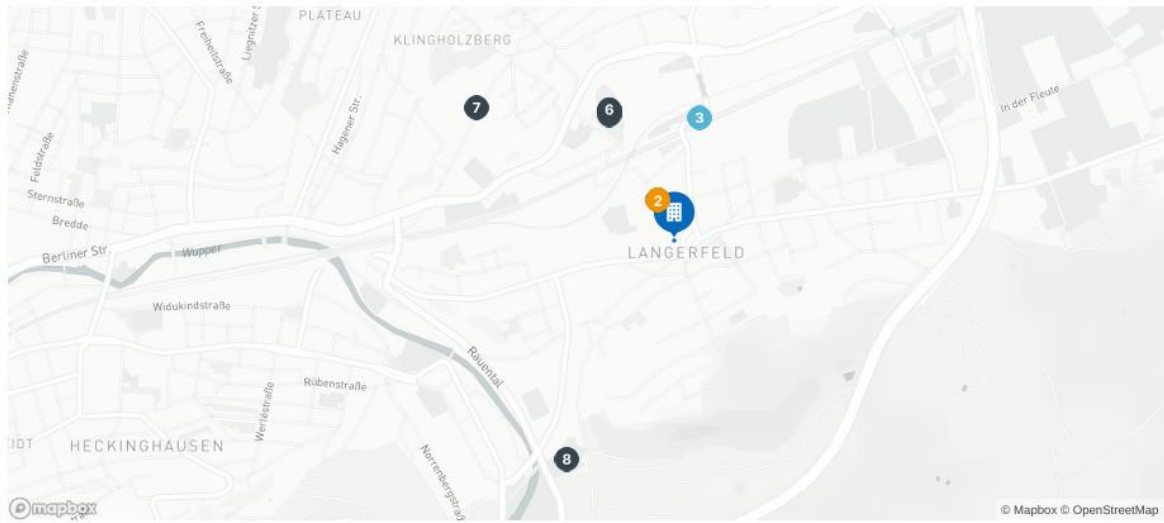
### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 55 Einkaufen
- 🎓 102 Bildung
- 🍽️ 102 Gastronomie
- 🏥 87 Gesundheit
- 🎮 261 Freizeit

Die Erreichbarkeit der Angebote wird hier nur mit dem Auto in verschiedenen Zeitabständen dargestellt. Die Maßstäbe sind dann nur dann der Faktor der Geschwindigkeit zuzurechnen.

# Bauvorhaben

5 km Radius



**1 "Quartier Espenlaub" - Neubau eines Wohnq...**

Die genaue Adresse ist unbekannt

**2 Neubau eines Wohngebäudes und eines Kin...**

**Geplant**

Die genaue Adresse ist unbekannt

**3 Neubau von 16 Reihenhäusern**

**Im Bau**

Die genaue Adresse ist unbekannt

Bauende 01.11.2021

**4 Keine Bezeichnung verfügbar**

Distanz: 526 m

**5 Keine Bezeichnung verfügbar**

Distanz: 538 m

**6 Keine Bezeichnung verfügbar**

Distanz: 541 m

**7 Keine Bezeichnung verfügbar**

Distanz: 875 m

**8 Keine Bezeichnung verfügbar**

Distanz: 876 m