

Wuppertal – Dönberg

Dönberg: Traumhaus mit Pool und Solaranlage (A+) in naturnaher Lage

Objektnummer: 24063010



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 237 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 827 m²

Objektnummer: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

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

Objektnummer: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

Auf einen Blick

Objektnummer	24063010
Wohnfläche	ca. 237 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2008

Kaufpreis	895.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP	Endenergie- verbrauch	10.20 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	29.09.2027	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

Die Immobilie



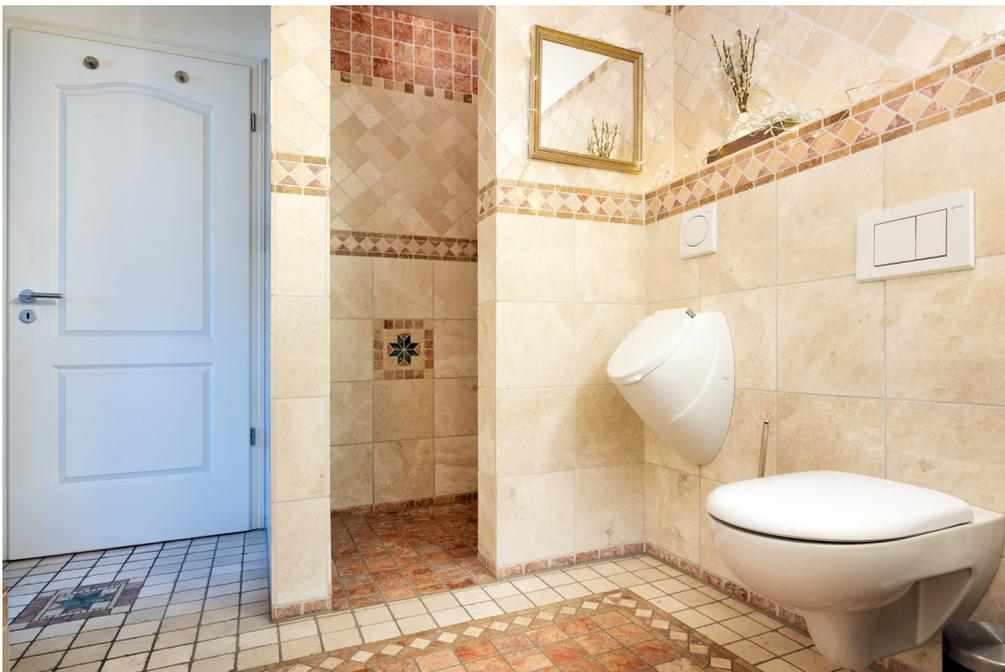
Objektnummer: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

Die Immobilie



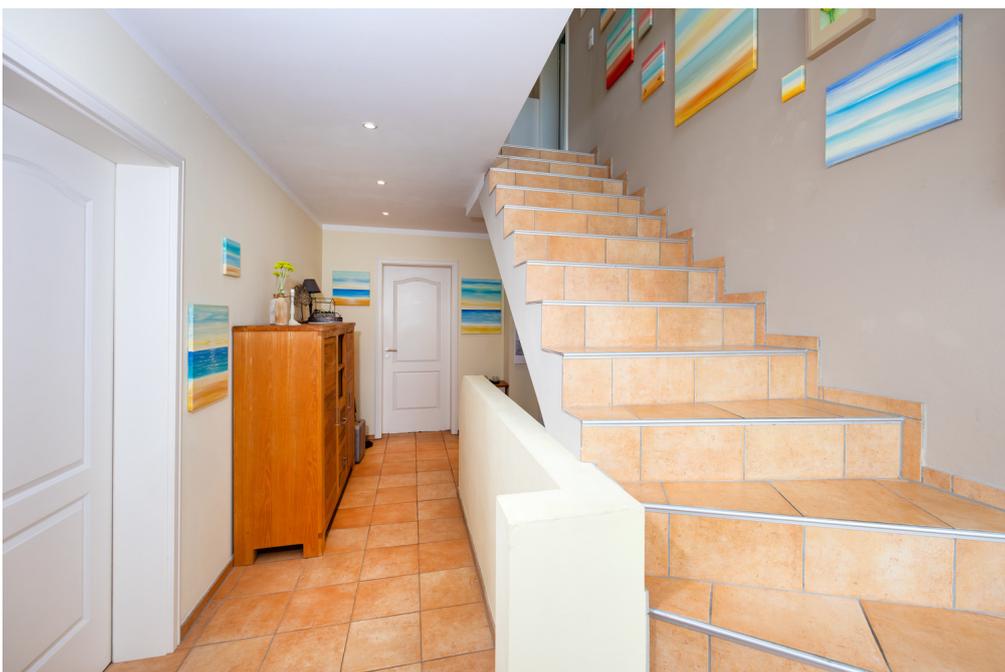
Objektnummer: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

Die Immobilie



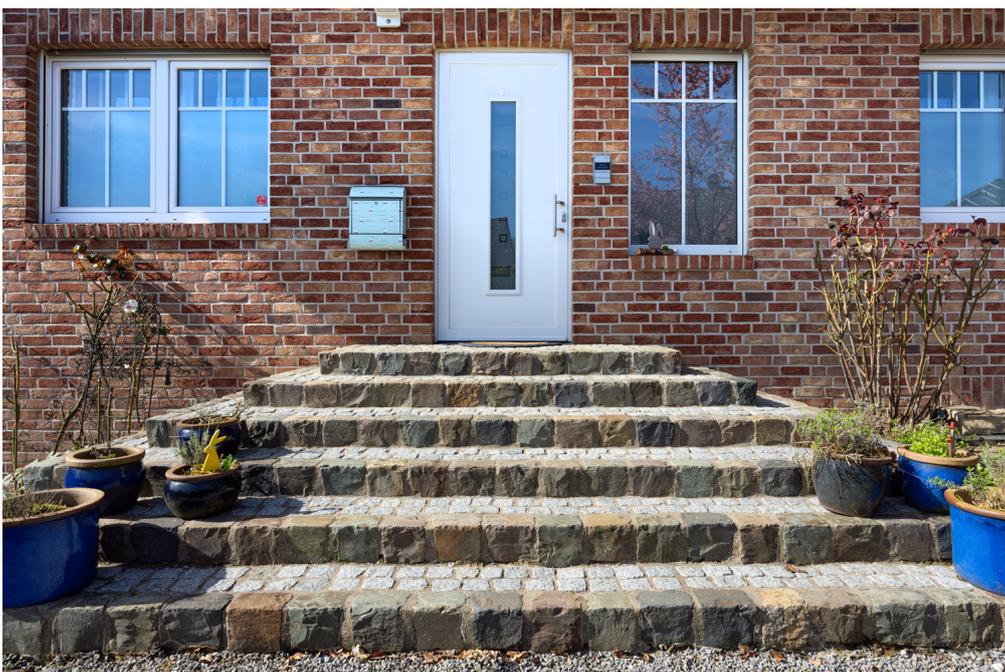
Objektnummer: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

Ein erster Eindruck

Ausstattungsmerkmale im Überblick: - Photovoltaikanlage - Sonnenbatterie - Außenpool -
Sauna - Zisterne mit Einspeisung - Luft- Wärmepumpe - Fußbodenheizung - Kaminofen

Objektnummer: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

Ausstattung und Details

Das sehr großzügig und offen gestaltete Wohnkonzept bietet Ihnen insgesamt sieben Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und drei Badezimmer, auf insgesamt drei Ebenen. Das Herzstück und Mittelpunkt des Hauses ist ein sehr großer, in L-Form gestalteter offener Wohn- und Essbereich mit fließendem Übergang zu einer Wohnküche, welcher eine Gesamtfläche von über 55 qm bietet. Dieser Bereich besticht durch mehrere große bodentiefe Fensterelemente, welche den Zugang zu Garage und Garten ermöglichen. Eine geräumige Sitzecke nebst Kaminofen und ein mittig platzierter Esstisch sorgen für einen offenen, kommunikativen Wohnbereich, welcher zum Beisammensein einlädt. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein einzigartiges Badezimmer mit einer Dusche und Badewanne. Die liebevolle und mediterrane Gestaltung der Fliesen versetzt Sie in diesen Raum in den Süden Europas. Des Weiteren bietet Ihnen das Erdgeschoss noch ein großzügiges weiteres abgeschlossenes Zimmer, welches derzeit als Büro genutzt wird. Im Obergeschoss befinden sich zwei mittelgroße abgeschlossene Zimmer, welche sich ideal als Kinderzimmer eignen. Im Jahr 2021 wurden hier zwei weitere Kinderzimmer zu einem sehr großen und offenen Hauptschlafzimmer umgestaltet und neu gebaut. Zudem ist hier ein sehr großes und luxuriöses Badezimmer neu entstanden. Dieses verfügt vorgelagert über eine offene, bodenebene Dusche. Den Hauptbereich bildet ein großzügiger Raum mit einer Badewanne in Übergröße, einem großen Fenster und einem individuell gestalteten Waschtisch. Auch dieses Badezimmer besticht durch die individuelle Ausstattung mit hochwertigen Fliesen in ansprechender Gestaltung. Besonderheiten wie eine lichte Raumhöhe von 2,76 m im Obergeschoss sorgen für ein einzigartiges Wohnerlebnis - auch auf diesen Ebenen. Zudem muss betont werden, dass sich im darüber befindlichen Spitzboden, mit ca. 56 qm Grundfläche, noch Ausbaupotenzial für ca. 38 qm Wohnfläche (Schrägen berücksichtigt) und ein oder zwei Kinderzimmer verbirgt.

Das Untergeschoss verfügt über einen zusätzlichen Seiteneingang und bietet aktuell, neben einem großen Bereich zum Saunieren und Entspannen, Platz für Gäste in einem separaten großen Zimmer. Mit einer Raumhöhe von ca. 2,50 m und der hellen Erscheinung erstrahlt das Untergeschoss und vermittelt nicht das Gefühl, dass Sie sich hier im Kellerbereich befinden. Dieser Teil ließe sich auch als Einliegerwohnung oder Büroraum autark nutzen. Des Weiteren befindet sich im Untergeschoss ein großer Kellerraum, der als Werkstatt und Vorratsraum dient, sowie ein großzügig kombinierter Haustechnik- und Hauswirtschaftsraum.

Objektnummer: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

Alles zum Standort

Dönberg ist ein Ortsteil im Osten des Wuppertaler Stadtbezirks Uellendahl-Katernberg und gehört zum Stadtteil Elberfeld. Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig gelegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und bequem zu erreichen. Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten und lädt zu entspannten Spaziergängen in der Natur ein. Die Umgebungsbebauung besteht vorwiegend aus Einfamilienhäusern. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in naher Umgebung und sind mit dem Auto oder dem ÖPNV in wenigen Minuten zu erreichen. 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.

Objektnummer: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.9.2027. Endenergieverbrauch beträgt 10.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

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