

Wuppertal

# Effizienzhaus: Modernisiertes, großzügiges Familienparadies auf den Barmer Südhöhen

Objektnummer: 25063032



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

KAUFPREIS: 899.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.243 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25063032 - 42285 Wuppertal

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

Objektnummer: 25063032 - 42285 Wuppertal

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25063032                  |
| Wohnfläche   | ca. 260 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 6                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1966                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 899.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC                                                        |

Objektnummer: 25063032 - 42285 Wuppertal

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Pellet        | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Energieausweis gültig bis  | 03.10.2035    | Endenergiebedarf            | 117.90 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Pelletheizung | Energie-Effizienzklasse     | D              |
|                            |               | Baujahr laut Energieausweis | 1966           |

Objektnummer: 25063032 - 42285 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25063032 - 42285 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25063032 - 42285 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25063032 - 42285 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25063032 - 42285 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25063032 - 42285 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25063032 - 42285 Wuppertal

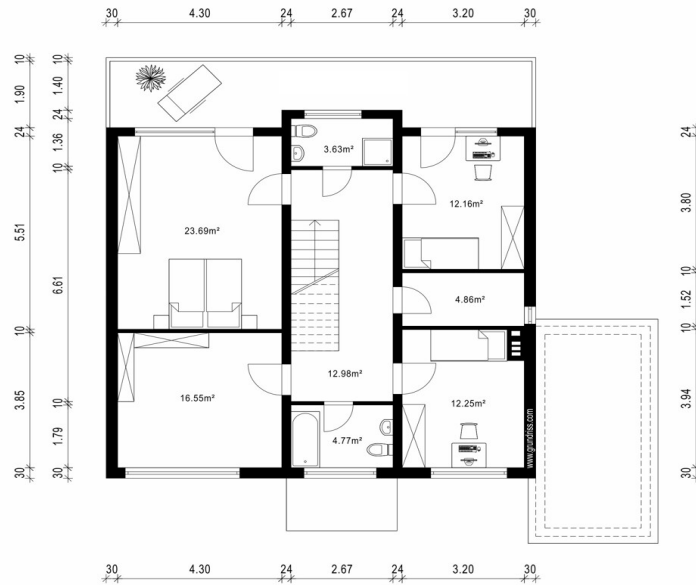
## Die Immobilie

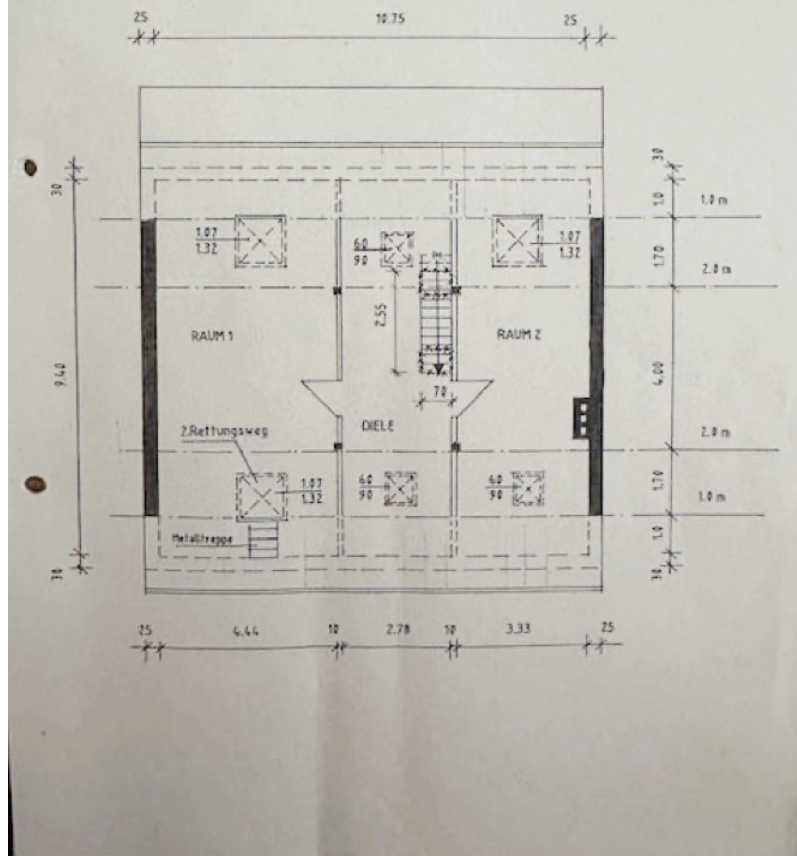


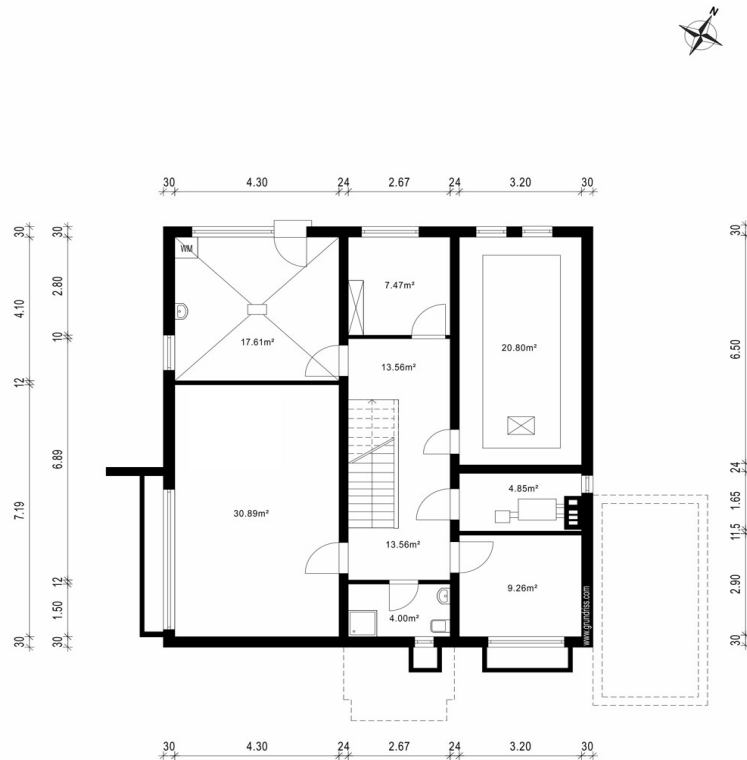
Objektnummer: 25063032 - 42285 Wuppertal

## Grundrisse





GRUNDRISS DACHGESCHOSS



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25063032 - 42285 Wuppertal

## Ein erster Eindruck

Großzügiges Familienhaus mit hochwertiger Modernisierung, Solaranlage, Pelletheizung und großem Garten

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1966 wurde im Jahr 2013 umfassend und hochwertig nach dem Energiestandard eines KfW Effizienzhauses 100 modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> und insgesamt sechs Schlafzimmern, bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt ein einladendes Raumgefühl. Im Erdgeschoss beeindruckt der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der fließend in die ca. 30 m<sup>2</sup> große Küche übergeht. Die hochwertige Einbauküche mit Essbereich und großer Kochinsel bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu geselligen Stunden ein. Ein modern ausgestattetes Badezimmer (ca. 15 m<sup>2</sup>) mit Badewanne und großer bodentiefer Dusche rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Besonders hervorzuheben ist die angenehme Deckenhöhe von ca. 2,85 m, die das Raumgefühl zusätzlich unterstreicht.

Das Obergeschoss verfügt über vier großzügige Schlafzimmer. Zwei davon bieten direkten Zugang auf die ca. 20 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Blick in den grünen Garten – perfekt für entspannte Momente im Freien. Im ausgebauten Dachgeschoss stehen zwei weitere große, vielseitig nutzbare Räume zur Verfügung, ideal z. B. als Kinder-, Gäste- oder Hobbyzimmer.

Das Untergeschoss bietet neben diversen Kellerräumen ein weiteres WC sowie einen großen Hobby- bzw. Arbeitsraum, der sich bestens als Home-Office oder Studio eignet. Die Waschküche verfügt über einen ebenerdigen Zugang zum Garten – praktisch und komfortabel zugleich.

Zum Haus gehört außerdem eine geräumige Garage, die ausreichend Platz für ein Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum bietet.

Energetische Ausstattung:

Das Haus verfügt über eine moderne Pelletheizung aus dem Jahr 2013, die eine effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung sicherstellt. Ergänzt wird diese durch eine Solaranlage auf dem Dach, die das Haus ganzjährig zuverlässig mit Warmwasser versorgt. Diese Kombination sorgt für spürbare Einsparungen bei den Energiekosten und

steht zugleich für zukunftsorientiertes Wohnen.

Das 1.243 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet viel Freiraum für Gartenliebhaber, Spielbereiche, Erholung und Gestaltung.

Dieses modernisierte Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, zeitgemäße Ausstattung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf einem weitläufigen Grundstück. Die gelungene Raumaufteilung, die offenen Wohnbereiche sowie die ruhige Gartenlage bieten ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf Komfort, Platz und Wohnqualität legen.

Fazit:

Eine außergewöhnlich großzügige und gepflegte Immobilie, die modernisierte Haustechnik, hochwertige Wohnqualität und ein beeindruckendes Raumangebot vereint. Ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Komfort, Nachhaltigkeit und ein repräsentatives Wohnumfeld legen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weiterführende Unterlagen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.

Objektnummer: 25063032 - 42285 Wuppertal

## Ausstattung und Details

Erfolgte Sanierungsmaßnahmen in 2013:

- Modernisierung der Bäder
- Modernisierung der Böden
- Austausch der Zimmertüren

Wärmedämmmaßnahmen zum KfW Energieeffizienzhaus 100:

- Pelletheizung mit Pufferspeicher und Trinkwasserstation
- Außenwand EG, OG: Wärmedämmverbundsystem
- Ertüchtigung der Fenster mit Wärmeschutzverglasung
- Austausch Eingangstür
- Außenwand Keller: Wärmedämmverbundsystem
- Fenster Keller: Austausch zu ISO-Kunststofffenster
- Wand zur Garage: Wärmedämmverbundsystem
- Innenwanddämmung im Kellergeschoss: zur Treppe und zum Waschraum
- Grundfläche Boden: Trockenestrich mit Dämmung
- Grundfläche Kellerdecke: Unterseitig mit Dämmplatten

Hauptdach:

- Neueindeckung mit Betonpfannen (Harzer Pfanne)
- Unterseitige Dampfbremse
- Aufdachdämmung: Holzweichfaserdämmung
- Dachflächenfenster: erneuert
- Solarthermieanlage für Warmwasseraufbereitung

Erfolgte Sanierungsmaßnahmen in 2018:

- Drainage

Objektnummer: 25063032 - 42285 Wuppertal

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in absolut ruhiger Wohnlage am Ende einer verkehrsberuhigten Sackgasse, einer kleinen Straße mit gepflegtem Wohnumfeld im gefragten Stadtteil Lichtenplatz.

Hier wohnen Sie naturnah, geschützt vor Durchgangsverkehr, und genießen dennoch alle Vorteile urbaner Infrastruktur. In unmittelbarer Umgebung liegt das Waldgebiet Kothener Busch mit seinen weitläufigen Spazier- und Wanderwegen.

Der Standort überzeugt durch seine hervorragende Verkehrsanbindung: Über die nahegelegenen Auffahrten zur A1 und A46 sind sowohl die Wuppertaler Innenstadt als auch die umliegenden Städte wie Düsseldorf und Köln in kurzer Zeit erreichbar. Auch der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist fußläufig gegeben – mit direkten Busverbindungen in Richtung Elberfeld und Barmen.

Fazit: Die Lage vereint naturnahes, familienfreundliches Wohnen mit städtischer Infrastruktur und sehr guter regionaler Anbindung – eine echte Rarität in Wuppertal.

Objektnummer: 25063032 - 42285 Wuppertal

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 117.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25063032 - 42285 Wuppertal

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Constantin Pauly

---

Friedrich-Ebert-Straße 38, 42103 Wuppertal

Tel.: +49 202 - 24 29 72 2

E-Mail: [wuppertal@von-poll.com](mailto:wuppertal@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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