

Wuppertal

# Großzügiges Wohnen mit modernem Komfort auf beeindruckendem Grundstück

Objektnummer: 25063032



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

**KAUFPREIS: 819.000 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**

<b>Objektnummer</b>	<b>25063032</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>819.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 260 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>7</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2018</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>6</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1966</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 25063032 - 42285 Wuppertal**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Pellet</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>03.10.2035</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Pelletheizung</b>

<b>Energieinformationen</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Endenergiebedarf</b>	<b>117.90 kWh/m²a</b>
<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1966</b>

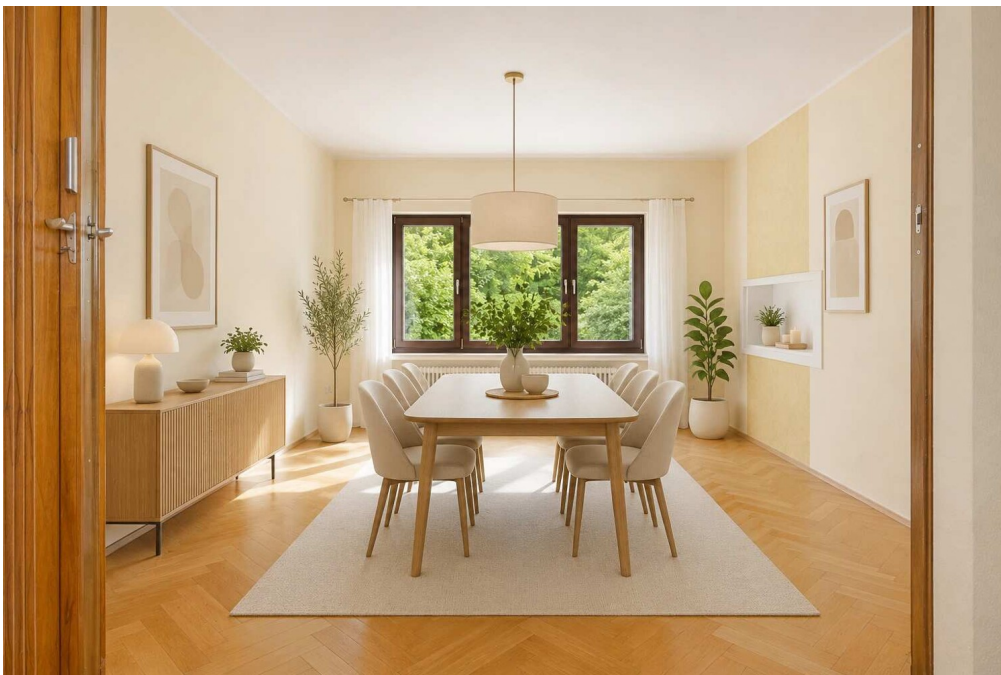
Objektnummer: 25063032 - 42285 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25063032 - 42285 Wuppertal

## Die Immobilie



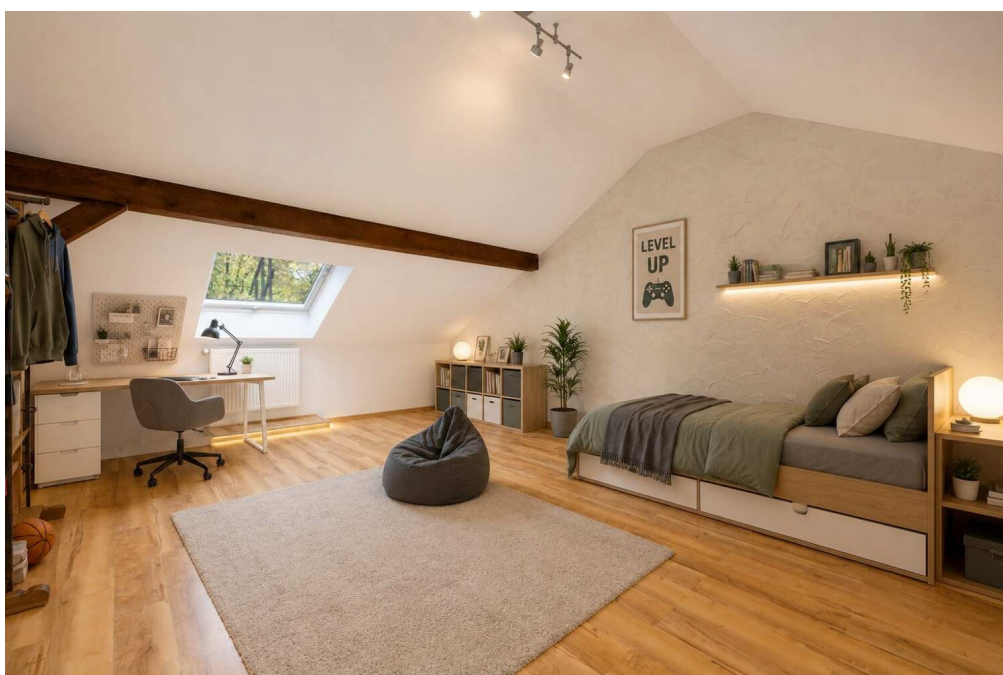
Objektnummer: 25063032 - 42285 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25063032 - 42285 Wuppertal

## Die Immobilie



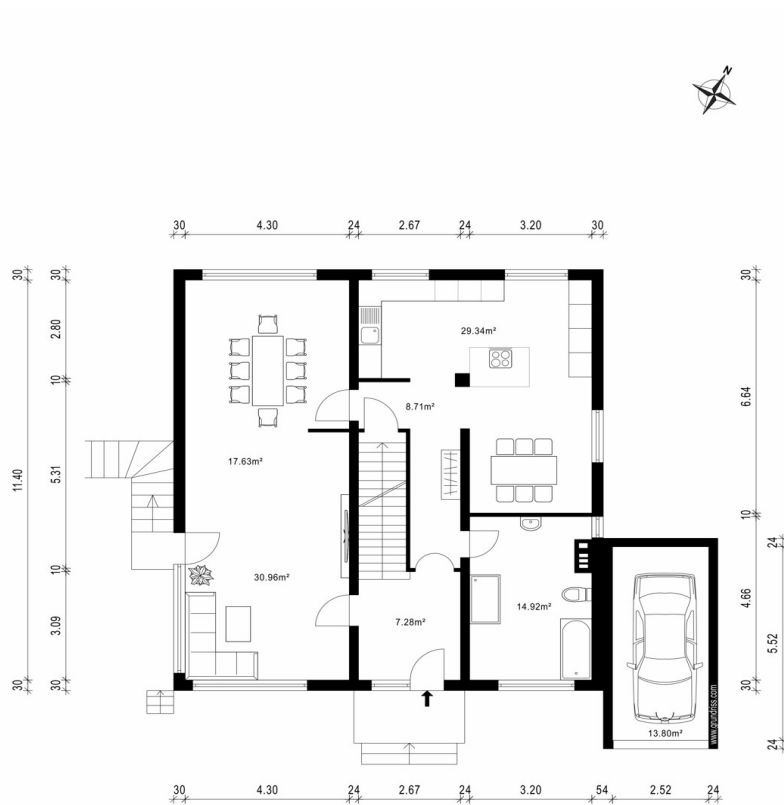
Objektnummer: 25063032 - 42285 Wuppertal

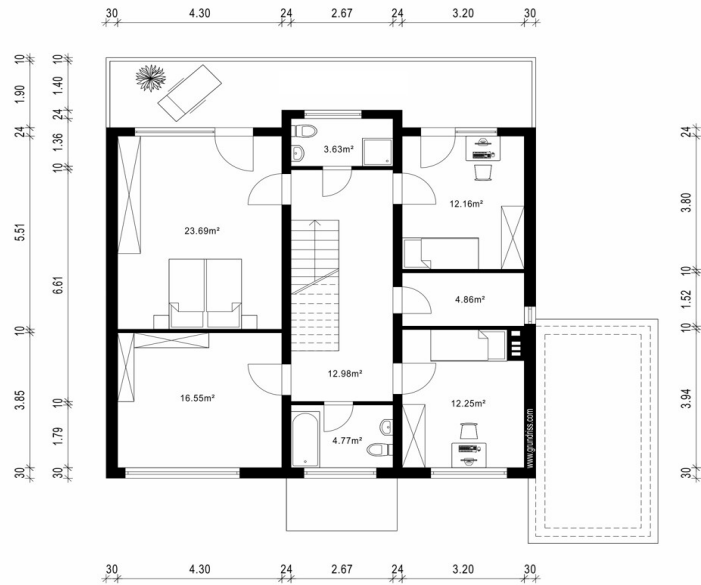
## Die Immobilie



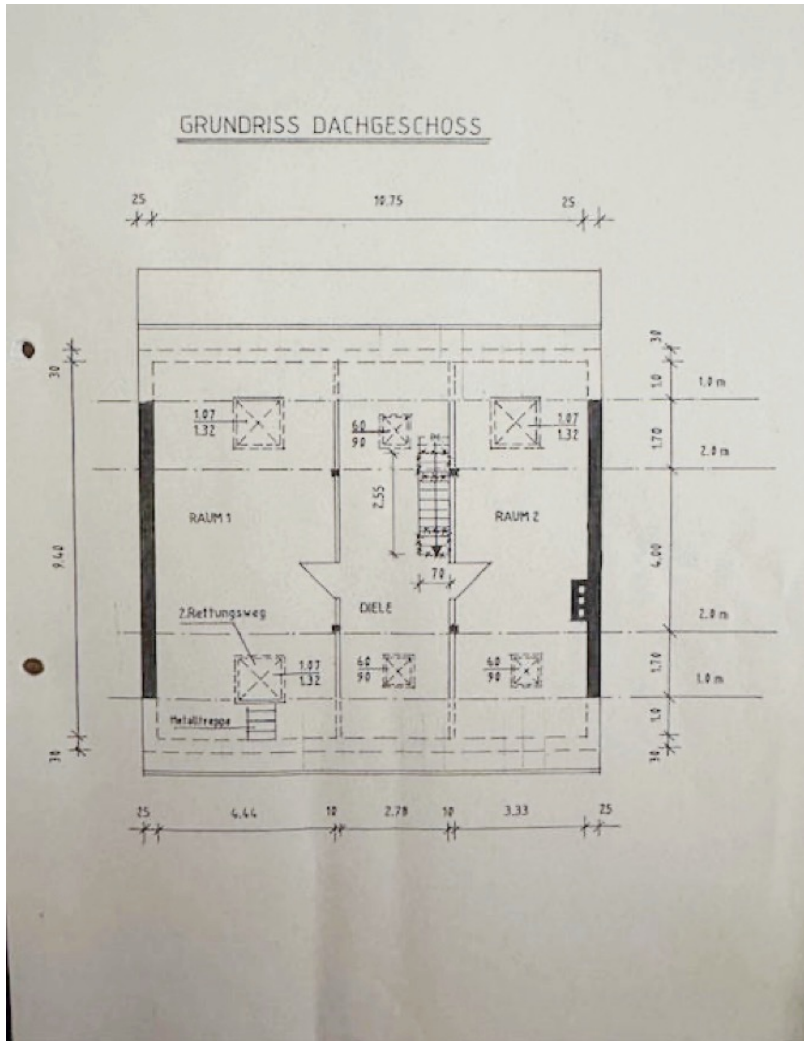
Objektnummer: 25063032 - 42285 Wuppertal

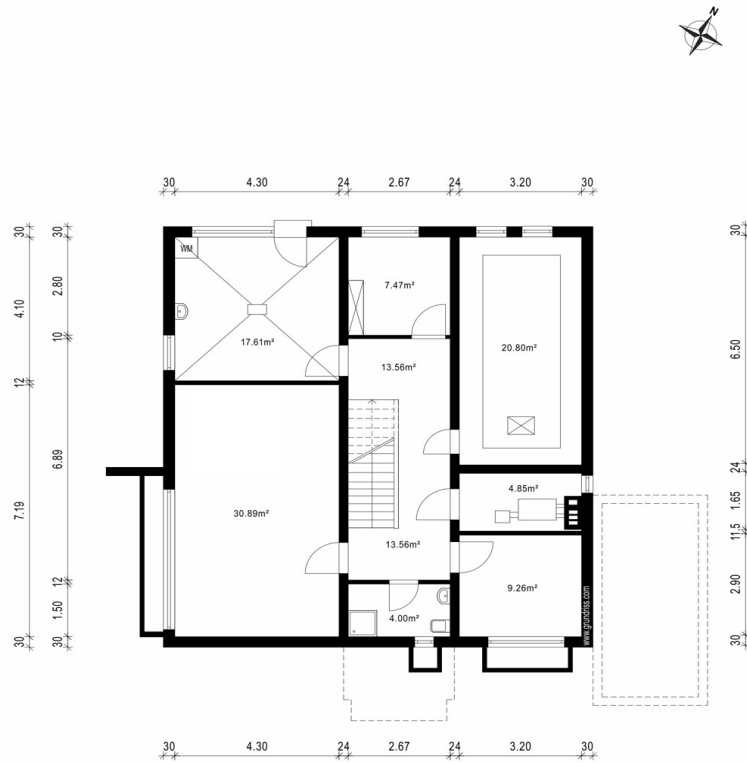
# Grundrisse





;





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 vereint großzügige Wohnflächen, zeitgemäße Energieeffizienz und ein außergewöhnliches Platzangebot auf einem weitläufigen Grundstück von 1.243 m<sup>2</sup>. Ursprünglich im Jahr 1966 errichtet, wurde die Immobilie im Jahr 2013 umfassend und hochwertig modernisiert und auf den Standard eines KfW-Effizienzhauses 100 gebracht. Mit rund 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt sechs Schlafzimmern bietet dieses Zuhause ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der den offenen und einladenden Charakter der Immobilie unterstreicht. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der harmonisch in die etwa 30 m<sup>2</sup> große Wohnküche übergeht. Die hochwertige Einbauküche mit großer Kochinsel und integriertem Essplatz schafft einen zentralen Treffpunkt für Familie und Gäste und lädt zu geselligen Stunden ein.

Abgerundet wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch ein stilvoll gestaltetes Badezimmer mit einer großzügigen, bodengleichen Dusche sowie einer Badewanne. Die beeindruckende Deckenhöhe von rund 2,85 Metern sorgt zusätzlich für ein außergewöhnliches Raumgefühl und unterstreicht die Großzügigkeit der Wohnräume.

Im Obergeschoss stehen vier geräumige Schlafzimmer und zwei Bäder zur Verfügung. Zwei der Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zur etwa 20 m<sup>2</sup> großen Terrasse, von der sich ein herrlicher Blick in den gepflegten Garten eröffnet. Hier lassen sich sonnige Stunden und entspannte Momente im Grünen genießen.

Das ausgebauten Dachgeschoss bietet zwei weitere großzügige Räume, die flexibel als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer genutzt werden können und somit vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit einem durchdachten Raumangebot. Neben mehreren Kellerräumen befinden sich hier ein zusätzliches WC, eine praktische Waschküche mit direktem Gartenzugang sowie ein großzügiger Hobby- oder Arbeitsraum, der sich hervorragend als Homeoffice, Atelier oder Fitnessbereich eignet.

**Für zusätzlichen Komfort sorgt die geräumige Garage, die neben einem Stellplatz auch ausreichend Platz für Fahrräder oder weitere Lagermöglichkeiten bietet.**

#### **Fazit**

**Eine außergewöhnlich gepflegte und umfangreich modernisierte Immobilie mit viel Platz, hochwertiger Ausstattung und nachhaltiger Haustechnik. Die gelungene Kombination aus großzügigen Wohnflächen, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einem beeindruckenden Grundstück macht dieses Haus zu einem idealen Zuhause für Familien mit gehobenen Ansprüchen an Komfort, Lebensqualität und Zukunftssicherheit.**

**Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher vorzustellen.**

**Objektnummer: 25063032 - 42285 Wuppertal**

## **Ausstattung und Details**

**Nachhaltige Energietechnik für zukunftsorientiertes Wohnen**

Die Immobilie verfügt über eine moderne Pelletheizung aus dem Jahr 2013, die für eine effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung sorgt. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung. Diese Kombination trägt nicht nur zur Reduzierung der laufenden Energiekosten bei, sondern erfüllt zugleich die Anforderungen an ein modernes und umweltbewusstes Wohnen. 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

**Viel Freiraum für die ganze Familie**

Das großzügige Grundstück eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ob weitläufige Spielflächen für Kinder, liebevoll angelegte Gartenbereiche, ein Gemüsegarten oder entspannte Rückzugsorte im Grünen – hier finden Naturliebhaber und Familien gleichermaßen ideale Voraussetzungen zur Verwirklichung ihrer Wohnträume.

**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

**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: 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)**