

Wuppertal

# Wir bieten: Familienfreundliche Lage im Grünen, individuelle Architektur und Einliegerwohnung

Objektnummer: 26063010



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

**KAUFPREIS: 670.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230,16 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 690 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26063010 - 42369 Wuppertal**

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

**Objektnummer: 26063010 - 42369 Wuppertal**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26063010</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>670.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 230,16 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>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>5</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 75 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1973</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26063010 - 42369 Wuppertal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	278.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.03.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26063010 - 42369 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063010 - 42369 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063010 - 42369 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063010 - 42369 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063010 - 42369 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063010 - 42369 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063010 - 42369 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063010 - 42369 Wuppertal

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Objektnummer: 26063010 - 42369 Wuppertal**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses individuell errichtete, großzügige Einfamilienhaus besticht durch seine einzigartige Gestaltung und bietet auf einer großzügigen Grundform-Architektur in einem L angeordnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Das im Jahr 1973 erbaute Haus befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand, sodass es Raum für Ihre eigenen Vorstellungen und Modernisierungsideen lässt – die solide massive Bausubstanz bildet dafür eine ausgezeichnete Basis und erlaubt die Entstehung einer neuen Konzeption, bei der ein besonderer Lebensmittelpunkt verwirklicht werden kann.

Besonders hervorzuheben ist die Einliegerwohnung im ausgebauten Dachgeschoss mit einem offenen und modernen Grundriss. Diese war bis vor kurzem vermietet und präsentiert sich größtenteils in einem modernisierten Zustand. Räume wie der offene Wohn- und Essbereich mit sichtbaren Deckenbalken und großen Fenstern bieten viel Licht und eine offene Atmosphäre im Dachgeschoss, was eine vielseitige Nutzung denkbar macht. Im Hauptwohnbereich des Erdgeschosses überzeugt das Haus durch sein großzügiges Wohnzimmer mit großer Fensterfront zur Terrasse. Vom Wohnzimmer aus erlaubt die breite Fensterfläche einen freien Blick ins Grüne und auf die angrenzende Terrasse mit Sitzgelegenheiten, während die bodentiefen Fenster das Naturerlebnis direkt in den Wohnraum holen. Die angrenzende Essdiele ist optisch zum Wohnbereich geöffnet und bietet Platz für gemeinsame Mahlzeiten, wodurch ein harmonisches Miteinander möglich wird. Die Küche im Erdgeschoss verfügt über einen funktionalen Arbeitsbereich mit zeitlosen Einbauten und direktem Tageslicht. Auch der Außenbereich bietet Besonderes: Garten und Terrasse bieten viel Grün und reichlich Privatsphäre. Der prachtvolle, eingewachsene Garten ist geprägt von alten Sträuchern, geschwungenen Wegen und einer Vielzahl unterschiedlicher Bepflanzungen, wodurch ein Höchstmaß an Ungestörtheit und Raum zur Entfaltung geboten ist. Die großzügige Terrasse im rückwärtigen Bereich ist direkt vom Wohnbereich zugänglich und bietet ausreichend Platz zum Verweilen im Freien. Im seitlichen Trakt des Erdgeschosses befinden sich in Reihe angeordnet zwei Badezimmer und drei kleine abgeschlossene Zimmer.

Aufgrund der Raumgröße und Ausstattung sollte hier der Grundriss optimiert werden, um dem Haus eine moderne und den heutigen Ansprüchen entsprechende Nutzung zu ermöglichen.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet außergewöhnlich viel Nutz- und Nebenfläche für Hobbys, Arbeiten, Sport oder ein zweites Wohnzimmer mit separatem Zugang. Eine Garage mit direktem Zugang zum Haus rundet das Angebot ab. Beheizt wird die Immobilie über eine Zentralheizung. Dieses attraktive Haus richtet sich an Menschen, die Freude daran

**haben, ein Haus nach eigenen Ideen zu gestalten und für sich sowie ihre Familie ein individuelles Zuhause zu schaffen.**

**Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten inspirieren und entdecken Sie das Potenzial, das dieses Einfamilienhaus Ihnen bietet.**

**Objektnummer: 26063010 - 42369 Wuppertal**

## **Alles zum Standort**

**Dieses tolle Einfamilienhaus befindet sich in familienfreundlicher Wohnlage mit einer tollen Nachbarschaft und ausreichend Privatsphäre. Die Umgebungsbebauung besteht ausschließlich aus freistehenden Einfamilienhäusern. Wiesen, Wald und Felder befinden sich in unmittelbarer Umgebung.**

**Von hieraus können Sie sämtliche Dinge für den täglichen Bedarf, wie z.B. diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Grundschulen, Kindergärten, Sportmöglichkeiten etc., in nur wenigen Minuten erreichen. Auch ÖPNV Anbindungen sind gut zu erreichen. Der Anschluss an die Autobahn A 1 ist in ca. 10 Minuten erreichbar. Das Stadtzentrum Elberfeld liegt ebenfalls ca. 15 Autominuten entfernt. Düsseldorf und Köln erreichen Sie jeweils in ca. 30 Minuten.**

**Wuppertal ist mit rund ca. 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 Schwebebahn ist die Universitätsstadt für etliche kulturelle Einrichtungen und eine reizvolle Umgebung bekannt.**

**Objektnummer: 26063010 - 42369 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: 26063010 - 42369 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)**