

Wuppertal

# Classical modern villa with three units and diverse usage options

**Property ID: 24063024**

VON POLL  
IMMOBILIEN

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

**PURCHASE PRICE: 899.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 450 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.011 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24063024 - 42329 Wuppertal

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 24063024 - 42329 Wuppertal

## At a glance

Property ID	24063024	Purchase Price	899.000 EUR
Living Space	ca. 450 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	9	Condition of property	Modernised
Bedrooms	6	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 135 m <sup>2</sup>
Year of construction	1938	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

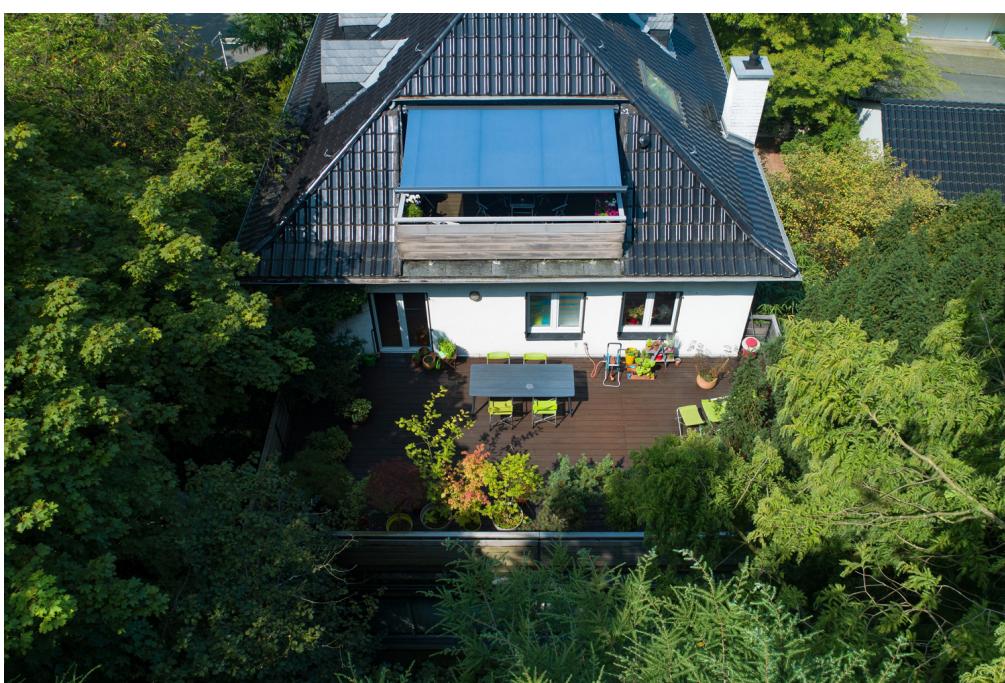
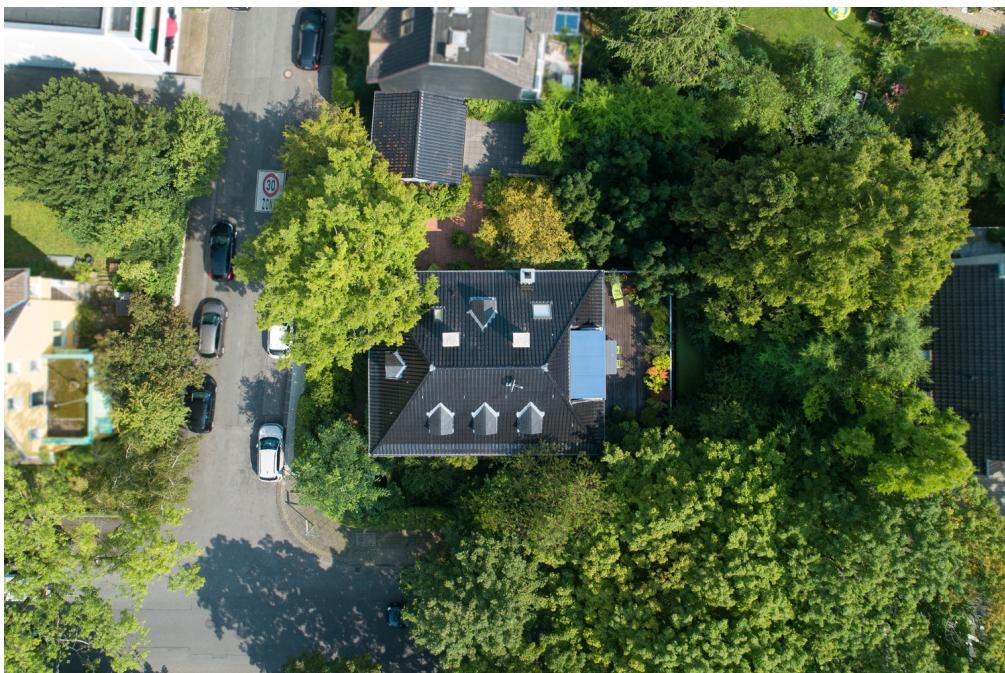
Property ID: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	116.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.02.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1938

Property ID: 24063024 - 42329 Wuppertal

## The property



Property ID: 24063024 - 42329 Wuppertal

## The property



Property ID: 24063024 - 42329 Wuppertal

## The property



Property ID: 24063024 - 42329 Wuppertal

## The property



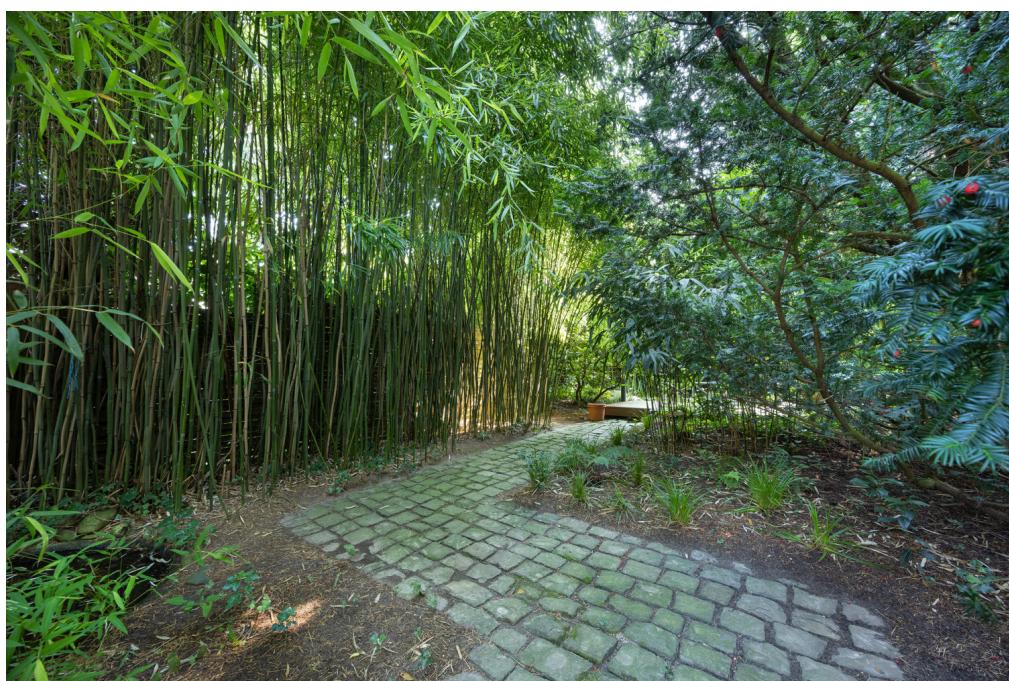
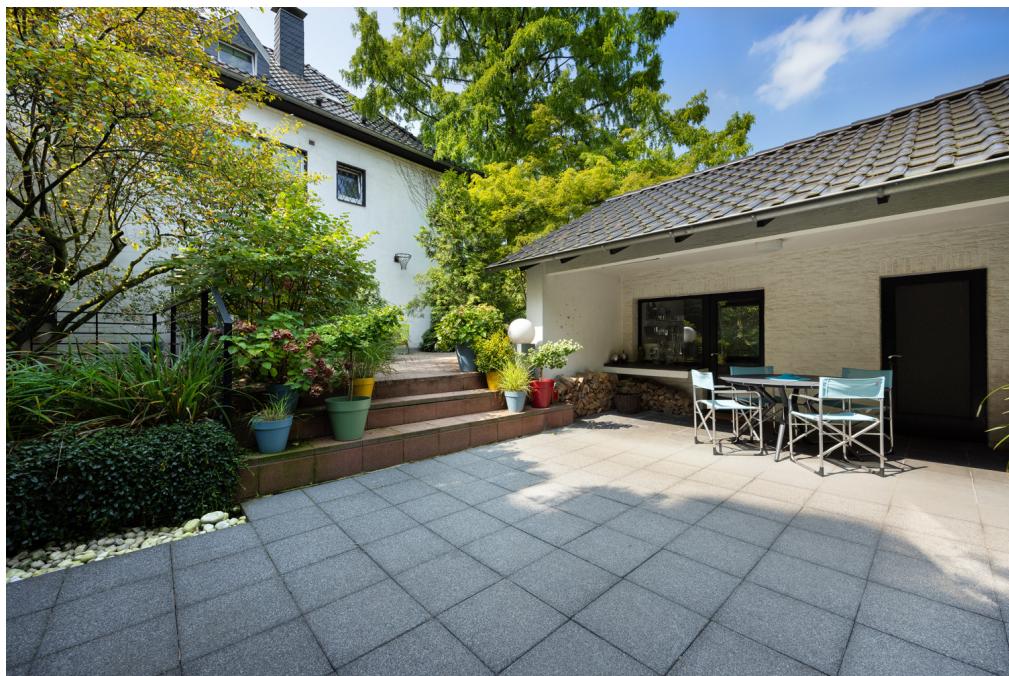
Property ID: 24063024 - 42329 Wuppertal

## The property



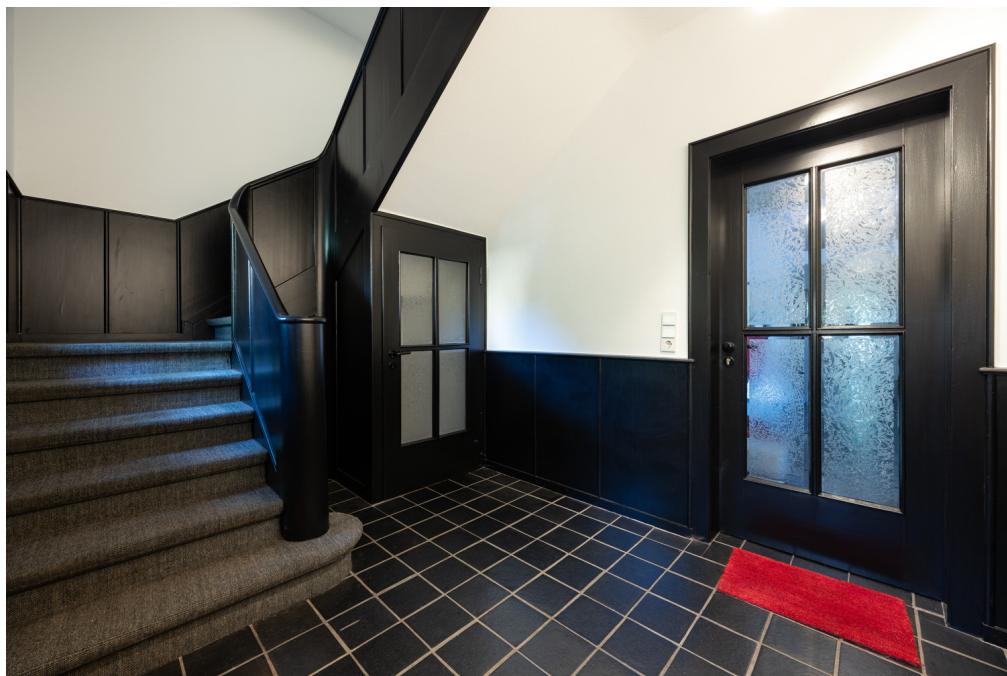
Property ID: 24063024 - 42329 Wuppertal

## The property



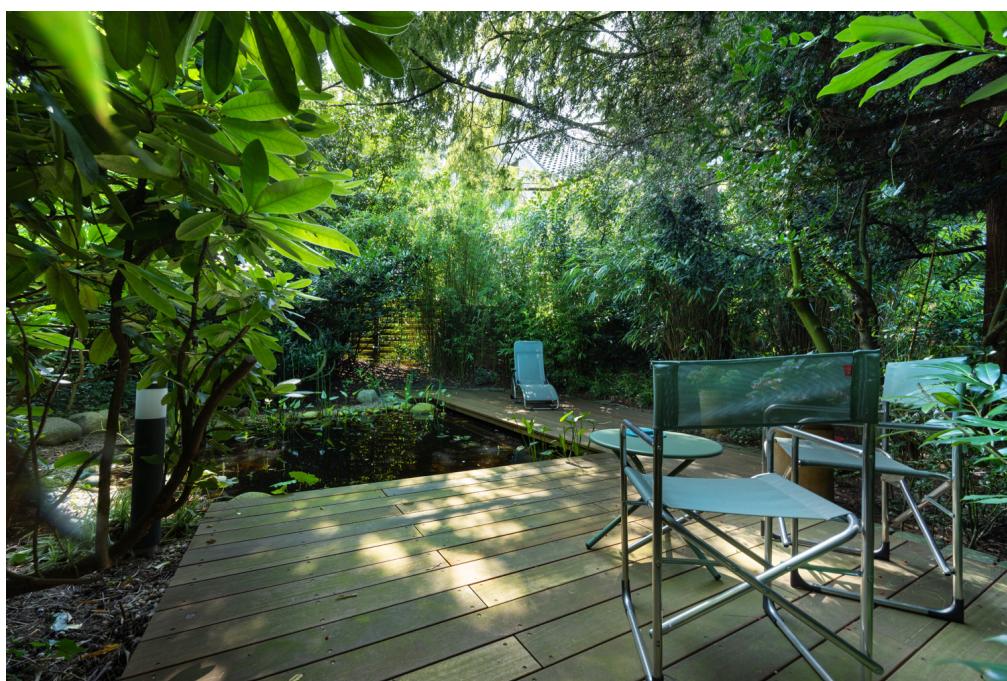
Property ID: 24063024 - 42329 Wuppertal

## The property



Property ID: 24063024 - 42329 Wuppertal

## The property



Property ID: 24063024 - 42329 Wuppertal

## The property



Property ID: 24063024 - 42329 Wuppertal

## The property



Property ID: 24063024 - 42329 Wuppertal

## The property



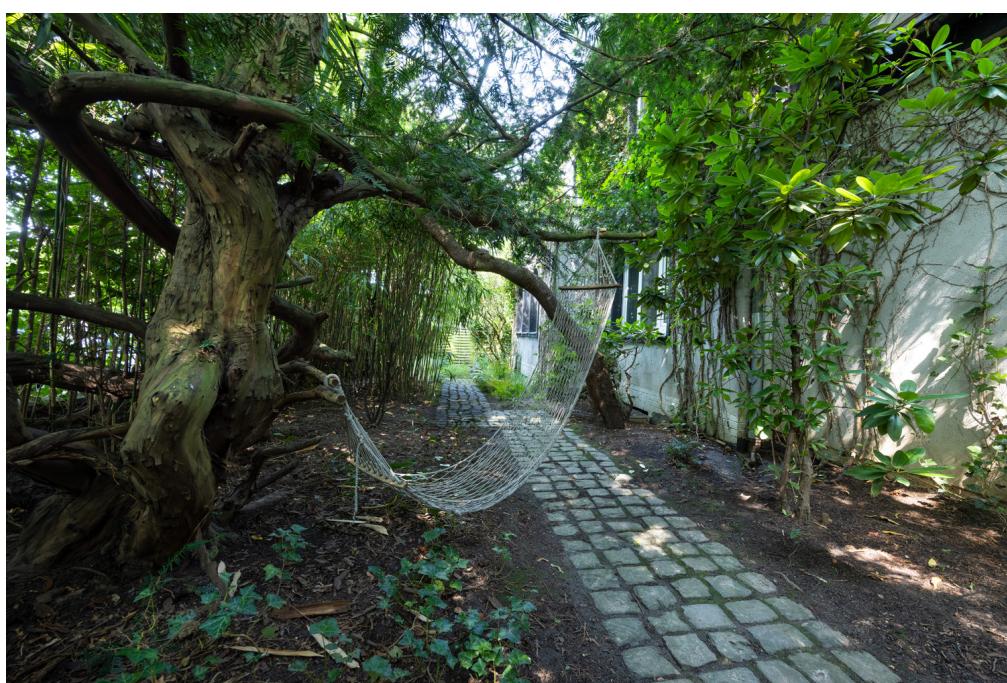
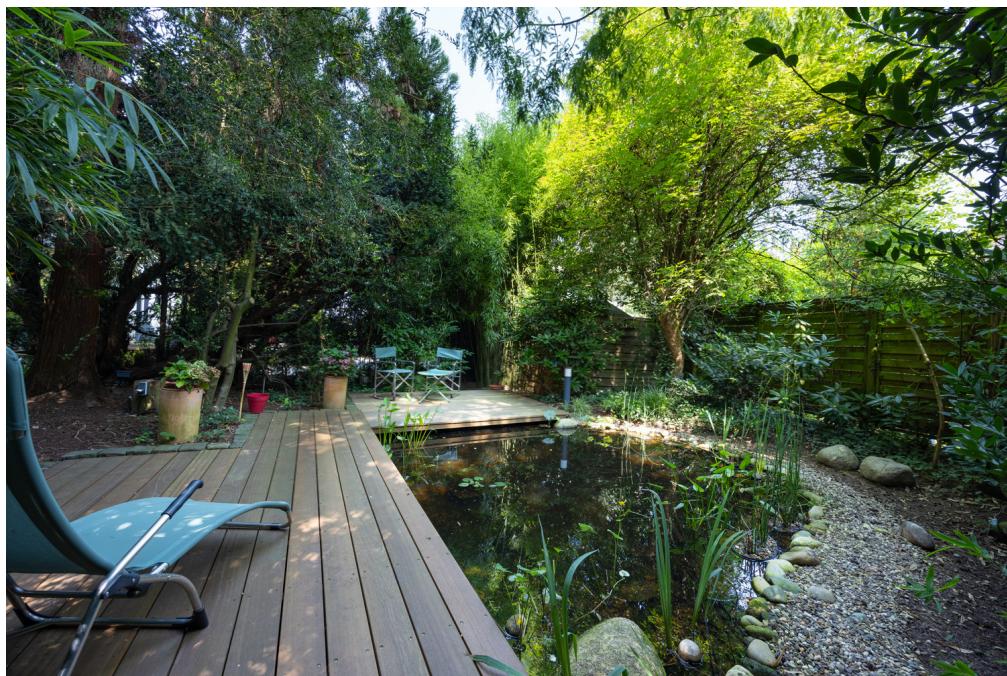
Property ID: 24063024 - 42329 Wuppertal

## The property



Property ID: 24063024 - 42329 Wuppertal

## The property



Property ID: 24063024 - 42329 Wuppertal

## The property



Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

Von Poll  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 24063024 - 42329 Wuppertal

## A first impression

This spacious villa, built in 1938 using solid construction methods, offers approximately 450 m<sup>2</sup> of living space. Three levels/residential units provide a variety of usage options: a combination of living and working, multigenerational living, or separate living. The property is located on an avenue of 1930s villas, adjacent to a small park, in a neighborhood with comprehensive infrastructure (numerous kindergartens, all types of schools, supermarkets, doctors' offices/pharmacies, a local social services center, cafés, organic food subscriptions from the Windrather Valley, farm shops) and excellent transport links to Düsseldorf. The villa's architecture reflects the classical modernist and Bauhaus periods. The building structure is sound, and through the expansion of the footprint, the conversion to an open-plan living concept, modernizations, and renovations, the building now presents itself in a contemporary condition with high-quality finishes. Continuous modernization measures were carried out in the intervals of 1980-1984, 1999-2000, between 2007-2012, and most recently in 2023/24. An energy performance certificate was commissioned in 2007. Subsequently, the following work was carried out, among other things: the roof was completely renewed and the associated dormer windows were replaced, a modern gas condensing boiler was installed, and the basement ceiling was insulated. All windows were replaced with high-quality Schüco windows (double and triple glazed). Existing flat roofs were renovated and insulated. Recessed roller shutter boxes on the ground floor were insulated, and the roller shutters were replaced with ROKA aluminum roller shutters offering maximum insulation. The surfaces were also renovated, with a focus on the sustainable selection of high-quality materials. For example, high-quality (2 cm) solid wood parquet flooring – French oak – was installed as a floating floor on all levels. The property boasts an ideal location with excellent regional and national transport links. This villa, with its diverse commercial and/or private usage possibilities, generous living space, and modern amenities, offers an attractive home for discerning buyers. The outdoor area provides a green oasis within the city. A distinctive and contemporary interior design completes this characterful building. Schedule a viewing today to experience the advantages of this property firsthand. We would be happy to provide you with further documents and photographs upon request.

Property ID: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Details of amenities

Derzeit wird das Erdgeschoss mit seinen ca. 160 m<sup>2</sup> als Arbeits- und Wohnbereich durch den Eigentümer genutzt. Das Entree bietet einen schönen Kamin und erschließt die weiteren Räumlichkeiten. Der Anbau ist großzügig und offen gestaltet, sorgt für ein Wohngefühl der besonderen Art, welches seinesgleichen sucht. Der (überwiegend immergrüne) Garten ist hier zu allen Seiten hin präsent. Eine Nutzung des Erdgeschosses als Wohnung mit offenem Wohn-/Essbereich und zwei abgeschlossenen Schlafzimmern ist sofort und unproblematisch umzusetzen, da eine Küche sowie ein Badezimmer plus Gäste-WC inkl. Dusch- und Wannenbad vorhanden sind. Die aktuelle Büronutzung macht keinen Rückbau etwaiger Büroausstattungen erforderlich.

Das erste Obergeschoss ist derzeit als abgeschlossener Wohn- und Schlafbereich der Eigentümer selbstgenutzt. Hier bieten sich Ihnen ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Flur und offener Küche und drei abgeschlossenen Zimmern (davon zwei Schlafzimmer). Das helle Wohnzimmer mit knapp 38 m<sup>2</sup> verfügt (neben einem Balkon) über einen Zugang zur Sonnenterrasse. Diese ist noch einmal circa 55 m<sup>2</sup> groß. Balkon und Terrasse sind mit hochwertigen Bankirai-Dielen ausgelegt.

Auf der dritten Ebene befindet sich im Dachgeschoss eine weitere Wohneinheit von 70 m<sup>2</sup> mit Flur, offener Küche, einem sehr hübschen Wohn/Essbereich sowie zwei kleineren abgeschlossenen Zimmern. Ein eigener Sonnenbalkon (Loggia) mit zwei Stauraum-Kammern bietet auch hier die Möglichkeit zum Entspannen und Sonne genießen! Das Haus befindet sich auf einem etwa 1.011 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Der Außenbereich folgt dem Konzept des englischen Landschaftsgartens. So befinden sich drei Mammutbäume auf dem Grundstück, u.a. ergänzt durch Rhododendron und Bambus. Geometrisch angelegte Wege aus hochwertigen großen Granit-Wacken erschließen eine in den Garten eingepasste Teichanlage mit Holzterrasse (und Bali-Gefühl ...). Ein weiterer Pfad führt Sie um das gesamte Haus und zum Seitenzugang – praktisch für die Pflege der grünen Oase.

All dies verleiht dem Garten im Sommer viele kühle Bereiche. Als Pendant bieten sich Ihnen zwei große Terrassen zum Sonnenbaden. Hier befindet sich ein massiv gebautes, neu eingerichtetes Tee- und Gartenhaus nebst Design Gas- und Holzgrill. Der überdachte Bereich des Teehauses hat neue Wärmestrahler für eine ganzjährige Nutzung. Eine Premium-Gartenbeleuchtung (BEGA) mit eigener Stromversorgung und Steuerung via App, verzaubert den Garten bei Nacht. Alle drei Etagen sind für sonnige Sommer mit hochwertigen Markisen von Markilux ausgestattet.

Viel Nebenwohnfläche (106 qm) bietet Ihnen das Haus im Untergeschoss und seitlichen Anbau. Hier befinden sich derzeit ein Indoor-Schwimmbad, zum EG zugehörige Sonnenterassen sowie ein Home Spa mit Sauna (Klafs) und hochwertigen Sportgeräten

(Nohrd). Weitere Kellerräume (inkl. Weinkeller) mit ausreichend Platz und Stellfläche sowie eine geräumige beheizte Waschküche mit getrennten Anschlüssen für alle drei Wohnebenen sind ebenfalls vorhanden. Das Haus verfügt noch über eine große Doppelgarage mit vier Parkplätzen und ausreichend Fläche für Fahrräder und Winterreifen.

**Property ID: 24063024 - 42329 Wuppertal**

## All about the location

Das Haus befindet sich in einem von mehreren historischen Villenvierteln von Vohwinkel, dessen Besiedelung um die Jahrhundertwende stattfand. Die Lage bietet Ihnen kurze (Fuß-)Wege zu allen infrastrukturellen Einrichtungen - auch des täglichen Bedarfes. Verkehrstechnisch ist Vohwinkel perfekt angeschlossen an die A46 in Sonnborn sowie Richtung Süden den Zubringer nach Düsseldorf mit Anbindung an die A3 nach Köln. In wenigen Minuten hat man nicht nur alle Stadtteile Wuppertals erreicht, sondern auch den Unterbacher See und alle Düsseldorfer Stadtteile sowie Medienhafen und Zentrum mit Kö (15-25 Min.). Von Vohwinkel gibt es direkte Zugverbindungen nach Düsseldorf (12 Min. bis zum Hauptbahnhof Düsseldorf), Essen, Köln, Hagen und Solingen. Die Endstation der Schwebebahn erreicht man nach 300 m Fußweg. Zur nächsten Bushaltestelle sind es nur wenige Meter Entfernung. Die diversen Landschaftsschutzgebiete Gruiten Dorf/Düsseltal, Osterholz, Grube 7 und das Arboretum Burgholz sind in weniger als 10 Min. erreichbar. Die Altstadt von Gräfrath mit Ihren Restaurants und Cafés, sowie die Anlage Schloss Lüntenbeck mit Biergarten, gehobenem Restaurantbetrieb und Weihnachtsmarkt sind ebenfalls in sehr kurzer Distanz verfügbar. Auch die beiden attraktiven Fahrradwege Nordbahnhstrasse und Korkenzieherstrasse, mit Anbindung an Solingen und Elberfeld West liegen nur ca. 5 Minuten mit dem Rad entfernt .

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 Schwebebahn ist die Universitätsstadt für etliche kulturelle Einrichtungen und eine reizvolle Umgebung bekannt.

Property ID: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.2.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 116.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Das Baujahr des Objekts ist 1938. Es liegt ein Energieverbrauchsausweis für die Jahre 2022, 2023 und 2024 mit aktuellen Klimadaten vor. Die Energieeffizienzklasse ist D bei 116,5 kWh.

Energieträger der Heizung ist Gas (BUDERUS Gasbrennwerttherme).

---

**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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 24063024 - 42329 Wuppertal**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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