

Wuppertal

# Seltene Gelegenheit am Katernberg – Stilvoller Bungalow mit Atelier und Traumgarten

Property ID: 26063016



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

**PURCHASE PRICE: 750.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 146,36 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 863 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26063016 - 42113 Wuppertal**

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

**Property ID: 26063016 - 42113 Wuppertal**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26063016</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>750.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 146,36 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Pitched roof</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2024</b>
<b>Rooms</b>	<b>5</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Modernised</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>2</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 44 m<sup>2</sup></b>
<b>Year of construction</b>	<b>1951</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Fireplace</b>

Property ID: 26063016 - 42113 Wuppertal

## Energy Data

Energy Source	<b>Oil</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>17.05.2036</b>	Final Energy Demand	<b>152.75 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Power Source	<b>Oil</b>	Energy efficiency class	<b>E</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1951</b>

Property ID: 26063016 - 42113 Wuppertal

## The property



Property ID: 26063016 - 42113 Wuppertal

## The property



Property ID: 26063016 - 42113 Wuppertal

## The property



Property ID: 26063016 - 42113 Wuppertal

## The property



Property ID: 26063016 - 42113 Wuppertal

## The property



Property ID: 26063016 - 42113 Wuppertal

## The property



Property ID: 26063016 - 42113 Wuppertal

## The property



Property ID: 26063016 - 42113 Wuppertal

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Jetzt Suchprofil anlegen

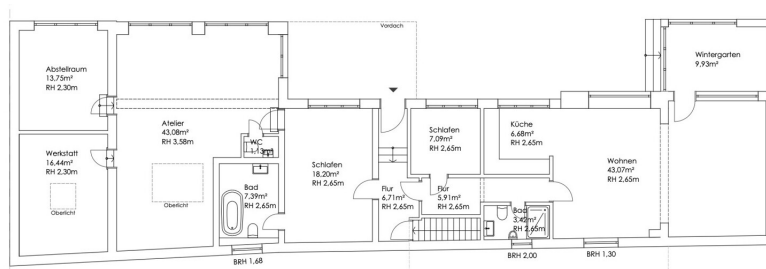
Property ID: 26063016 - 42113 Wuppertal

## The property



Property ID: 26063016 - 42113 Wuppertal

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26063016 - 42113 Wuppertal**

## **A first impression**

Ein Haus wie ein verstecktes Refugium – eingebettet in ein traumhaft angelegtes Grundstück, zurückversetzt in zweiter Reihe gelegen und von außen kaum einsehbar. Dieser außergewöhnliche Bungalow in begehrter Lage von Wuppertal-Katernberg verbindet stilvolle Architektur, großzügiges Wohnen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf besondere Weise.

Bereits die Zufahrt vermittelt ein Gefühl von Ruhe und Privatsphäre. Vor dem Haus eröffnet sich ein harmonisches Ensemble aus klarer Architektur, großzügigen Fensterflächen und viel Grün. Das ca. 863 m<sup>2</sup> große Grundstück wirkt wie eine private Gartenlandschaft – sonnig, liebevoll gestaltet und umgeben von altem Baumbestand. Schon beim Betreten des Hauses beeindruckt der Eingangsbereich mit seinem eleganten Glasdach, das die Räume mit natürlichem Licht durchflutet und eine besondere Offenheit schafft.

Die Wohnfläche von ca. 146 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt 4 großzügige und einen kleineren Raum und bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus stilvollem Wohnen und vielseitiger Nutzbarkeit.

Der Eingangsbereich führt zur linken Seite in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich, der durch seine Großzügigkeit und Helligkeit beeindruckt. Auf dieser Seite befindet sich im vorderen Bereich ein kleiner Wohnraum. Hochwertiges Echtholz-Fischgrätparkett, elegante Sichtachsen in den Garten und die offene Küche schaffen eine stilvolle und zugleich warme Wohnatmosphäre. Der Kamin bildet dabei den Mittelpunkt des Wohnraums und sorgt besonders an kühleren Tagen für Behaglichkeit.

Große Fensterfronten holen den Garten förmlich ins Haus. Nahezu alle Räume sind zum Grün ausgerichtet und bieten einen wunderbaren Blick in die geschützte Gartenlandschaft. Der angrenzende Wintergarten erweitert den Wohnbereich auf elegante Weise und wird schnell zum Lieblingsplatz – lichtdurchflutet, ruhig und mit direktem Zugang auf die Terrasse.

Vom Eingangsbereich zur rechten Seite liegt ein Schlafzimmer mit en Suite Bad. Auch hier setzt sich das hochwertige Fischgrätparkett fort. Das Atelier ist über einen eigenen äusseren Zugang und über das Schlafzimmer zu erreichen. Moderne Klimaanlage in dem größeren Schlafzimmer und im Wintergarten sorgen für zusätzlichen Komfort und angenehme Temperaturen in den Sommermonaten. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei geschmackvoll gestaltete Bäder sowie ein separates Gäste-WC.

Ein ganz besonderes Highlight dieser Immobilie ist das außergewöhnliche Atelier mit über

**44 m<sup>2</sup> Fläche und beeindruckender Raumhöhe. Große Fensterflächen und Oberlichter schaffen eine inspirierende Atmosphäre mit viel Tageslicht. Derzeit wird dieser Bereich als Foto- und Modeatelier genutzt. Gemeinsam mit den angrenzenden Räumen – aktuell Werkstatt und Abstellfläche – ergeben sich hier zahlreiche Möglichkeiten: kreatives Arbeiten, großzügiges Homeoffice, Praxis, Gäste- oder Wohnbereich. Die Flächen lassen sich flexibel und individuell an unterschiedlichste Lebenskonzepte anpassen.**

**Das ursprünglich im Jahr 1951 errichtete Haus wurde seit 2015 umfassend modernisiert und verbindet heute den Charakter eines klassischen Bungalows mit modernem Wohnkomfort und zeitloser Eleganz.**

**Dieses seltene Angebot vereint Ruhe, Privatsphäre, stilvolles Wohnen und außergewöhnliche Flexibilität in einer der begehrtesten Wohnlagen Wuppertals. Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen.**

**Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, Bilder und Unterlagen zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Property ID: 26063016 - 42113 Wuppertal**

## **Details of amenities**

**Das Haus wurde seit 2015 fortlaufend modernisiert:**

- Einbau Gäste-WC in Atelier, 2025
- Flachdach mit Dämmflocken gedämmt, 2024
- Einbau Isolierfenster 3-fach Verglasung in Küche, Schlafzimmer, 2021
- Aussendämmung Rückseite, 2019
- Ausbau Wintergarten, ca. 2019
- Einbau Isolierfenster 3-fach Verglasung in Wintergarten, 2018
- Einbau Isolierfenster 3-fach Verglasung in Atelier und Abstellraum, 2016
- Wärmedämmung innen, 2016
- Wärmedämmung innen in Wintergarten, 2016
- Aussendämmung Vorderseite, 2016
- Erneuerung von Flachdach im Atelier, Werkstatt, Abstellraum, 2016
- Bodendämmung Flachdach im Atelier, Werkstatt, Abstellraum, 2016
- Elektroinstallation in Atelier, Werkstatt, Abstellraum, ca. 2015
- Erneuerung der Dach- Abflussflußrinnen, ca. 2015

**Ausstattung:**

- Holzparkett Eiche, Fischgrät
- Klimageräte in Wintergarten und Schlafzimmer
- Bodenkanalheizung in Wintergarten
- elektrisches Eingangstor
- Einbauküche
- Kamin
- uneinsehbarer Garten und Terrasse
- 3 Stellplätze

**Property ID: 26063016 - 42113 Wuppertal**

## **All about the location**

Das Haus befindet sich in sehr gefragter und ruhiger Wohnlage im Wuppertaler Stadtteil Katernberg an der Stadtgrenze zu Velbert- Neviges. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus hochwertigen, freistehenden Einfamilienhäusern. Wald, Wiesen und Felder befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig gut zu erreichen. Ebenso befinden sich alle sonstigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten, Schulen, Busanbindungen in naher und unmittelbarer Umgebung. Elberfeld-Zentrum erreichen Sie mit dem Auto in ca. zehn Minuten, und es besteht eine gute Anbindung an die A 46. Die Flughäfen Düsseldorf und Köln sind in ca. 30-45 Minuten erreichbar.

Auch die sportlichen Aspekte kommen nicht zu kurz: Golfplätze, Tennisplätze, Reitanlagen, und Wanderwege finden Sie in unmittelbarer Nähe.

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.

**Property ID: 26063016 - 42113 Wuppertal**

## **Other information**

**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.

**Property ID: 26063016 - 42113 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)**