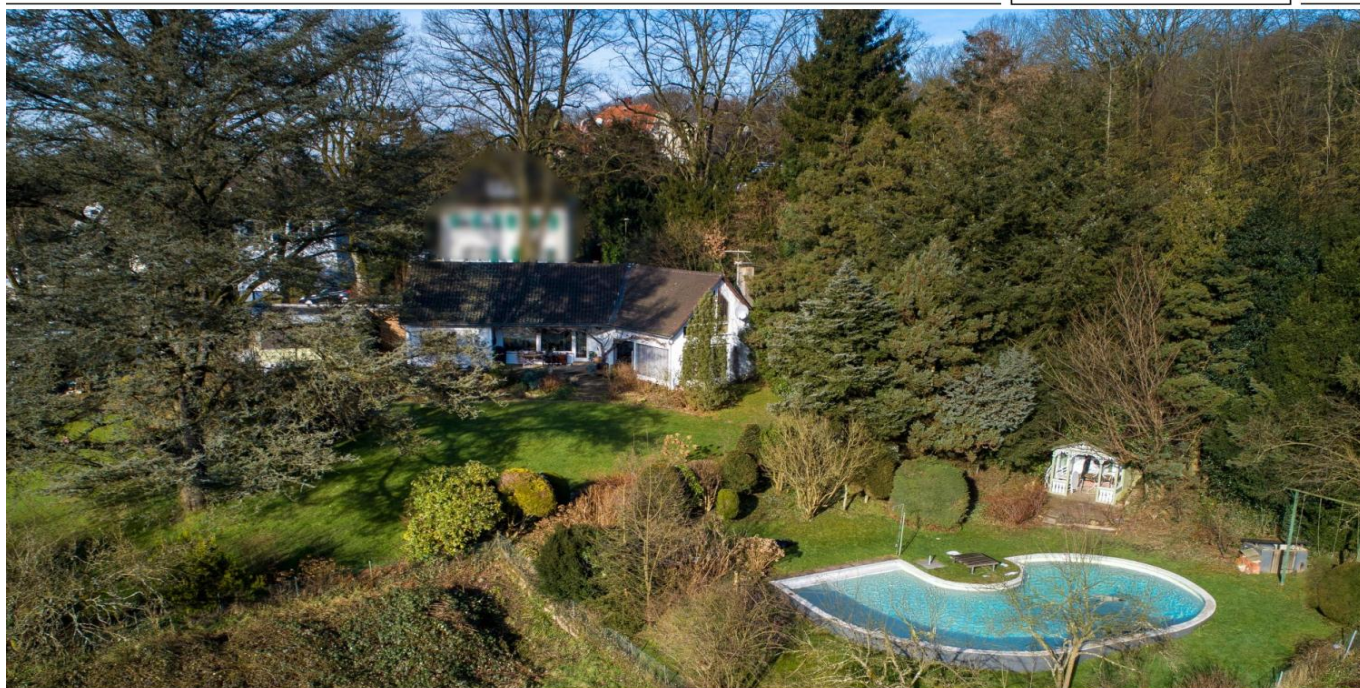


Wuppertal – Elberfeld

# Boltenberg: Bungalow with large garden, pool and expansion potential

Property ID: 25063003



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

PURCHASE PRICE: 675.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.500 m<sup>2</sup>

Property ID: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

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

Property ID: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## At a glance

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Property ID          | 25063003     |
| Living Space         | ca. 135 m²   |
| Roof Type            | Gabled roof  |
| Rooms                | 4            |
| Bedrooms             | 3            |
| Bathrooms            | 1            |
| Year of construction | 1964         |
| Type of parking      | 2 x Car port |

|                               |                                                                            |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 675.000 EUR                                                                |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisation / Refurbishment | 2018                                                                       |
| Condition of property         | Needs renovation                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                      |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use                          |

Property ID: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 275.25 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 11.02.2035      | Energy efficiency class                              | H                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1964                      |

Property ID: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## The property



Property ID: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## The property



Property ID: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## The property



Property ID: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## The property



Property ID: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## The property



Property ID: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## The property



Property ID: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## The property



Property ID: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## The property



Property ID: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## The property



Property ID: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## The property



Property ID: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## A first impression

Completed in 1964, this detached house offers approximately 135 m<sup>2</sup> of living space and a large plot of approximately 1,500 m<sup>2</sup>, providing an ideal retreat for nature lovers and those who appreciate living in a green setting. The property is located on Boltenberg, directly bordering the forest. The ground floor features a modern, open-plan living concept spread across one level with several distinct areas. An open-plan kitchen flows seamlessly into a dining area with views of the garden. Beyond this lies a lower level with a spacious, light-filled living area and a fireplace. Large panoramic windows offer picturesque views of the surrounding greenery and create a bright and inviting atmosphere. Both the living and dining areas provide direct access to the garden terrace, perfect for entertaining or relaxing. The rear section houses the private quarters, including a master bedroom with an en-suite bathroom. Here, the concept of two-level living is thoughtfully implemented. The upper floor contains another bedroom with a very large gable window. Furthermore, there is potential for further room customization – for example, by installing a dormer window or another well-designed extension. A self-contained apartment with its own entrance would also be conceivable. The building has a partial basement, providing additional storage space. A separate outbuilding is also available and is currently used as a workshop – ideal for DIY projects or as additional usable space. A carport offers space for two cars. The house is heated by a central heating system. The property is in need of some renovation. However, it offers a solid foundation for various modernization and design measures to realize your dream home. A true highlight is the generous plot of land. The open spaces offer unobstructed panoramic views and invite a variety of uses. At the lower end of the property, a pavilion has been built, providing a sheltered retreat for relaxing hours in the sun or convivial evenings. Adjacent to it is a large swimming pool with a capacity of approximately 100,000 liters, which lends a Mediterranean flair and makes the property truly special. The location on the edge of the forest guarantees undisturbed living with a high quality of life. The natural surroundings create an attractive living atmosphere and offer numerous recreational opportunities in nature. At the same time, the property is well-connected, providing both privacy and access to the amenities of daily life. Overall, this is a detached house with a spacious plot and potential for individual customization. We would be happy to arrange a viewing appointment to see the property for yourself. Further details are available upon request.

Property ID: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Details of amenities

- Gas-Brennwerttherme 2016 erneuert
- Vollholzparkett in den Wohnräumen
- Fenster in Küche, Eingang und Arbeitszimmer in 2001 erneuert
- Kamin
- Carport
- großer Pool
- Brunnen, der das Wasser für den Pool liefert
- Garten und Terrasse mit Südausrichtung
- Ausbaupotential im gesamten Dachgeschoss (Einliegerwohnung möglich)

Property ID: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## All about the location

Das Einfamilienhaus befindet sich im am Boltenberg in Wuppertal-West, einem beliebten und gehobenen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung besteht aus Villen und hochwertigen Einfamilienhäusern. Von hier aus sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs in Kürze erreichbar. Die Elberfelder Innenstadt ist in 5 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Der Wuppertaler Zoo und umliegende Wälder befinden sich in fußläufiger Umgebung. Die Anschlussstelle der A 46 befindet sich ca. 3 Minuten entfernt und somit sind Düsseldorf und Köln in 20 bzw. 30 Autominuten erreichbar.

Property ID: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 275.25 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## 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)