Wuppertal

Zweifamilienhaus mit großem Garten am Boltenberg

Property ID: 25063014

PURCHASE PRICE: 749.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 247,11 m² • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 1.189 m²

Property ID: 25063014 - 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: 25063014 - 42329 Wuppertal

At a glance

Property ID	25063014
Living Space	ca. 247,11 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	4
Year of construction	1981
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	749.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25063014 - 42329 Wuppertal

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	29.10.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	210.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 25063014 - 42329 Wuppertal

The property

Property ID: 25063014 - 42329 Wuppertal

The property

Property ID: 25063014 - 42329 Wuppertal

The property

Property ID: 25063014 - 42329 Wuppertal

The property

Property ID: 25063014 - 42329 Wuppertal

A first impression

Diese großzügige Zweifamilienhaus-Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 247,11 m² befindet sich auf einem ca. 1.189 m² großen Grundstück und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Familien oder Investoren. Das Haus wurde im Jahr 1981 erbaut und ist bereits vollständig errichtet. Die Immobilie bietet eine solide Grundlage zur Realisierung individueller Wohnträume.

Die Hauptwohnung mit 163,67 m² Wohnfläche erstreckt sich über das Erd- und Gartengeschoss mit Atrium. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, zwei Bäder und der Zugang zur Loggia. Eine innenliegende Treppe verbindet die beiden Wohngeschosse und das Atrium eröffnet eine ganz besondere Wohnatmosphäre. Im ebenerdigen Gartengeschoss befindet sich die großzügige Küche, der Wohnbereich im Atrium und die Keller-und Abstellräume sowie der Heizungsraum.
Vom Essbereich aus gelangen Sie direkt auf die Gartenterrasse, die sich hervorragend für gesellige Abende oder entspannte Stunden eignet. Die Wohnräume sind überwiegend mit Parkett ausgestattet und verleihen der Immobilie einen zeitlosen Charme. Ein Kaminofen sorgt für eine behagliche Atmosphäre und kann als zusätzliches Highlight genutzt werden.

Die Wohnung im Obergeschoss, mit einer Wohnfläche von 83,44 m², verteilt sich auf ein Schlafzimmer, ein Bad und den offenen Wohn- und Küchenbereich. Ein Highlight sind die beiden großen Loggien und eine 16,2 m² große Terrasse.

Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und bietet zusätzlichen Wohnraum, der nach persönlichen Vorstellungen genutzt werden kann.

Im Zuge der letzten Modernisierung im Jahr 2021 wurden zentrale Maßnahmen zur Energieeffizienzsteigerung umgesetzt. Dazu gehören eine moderne Solaranlage mit Photovoltaik zur Stromerzeugung und ein Stromspeicher mit einer Kapazität von 7,5 kWh. Eine effiziente Gas-Brennwerttherme aus 2023 beheizt das gesamte Haus und sorgt für den nötigen Wohnkomfort.

Besondere Vorzüge dieser Immobilie sind die offene Wohnraumgestaltung, eine Terrasse im Obergeschoss sowie der großzügige Garten mit Süd-West-Ausrichtung. Hier lässt es sich hervorragend entspannen und die Sonne genießen.
Ein Carport auf dem Grundstück rundet das Angebot ab und bietet ausreichend Platz für den Schutz von Fahrzeugen vor Witterungseinflüssen.

Die Lage dieser Immobilie vereint Wohnkomfort mit praktischer Nähe zu den wichtigsten Infrastrukturpunkten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Diese Immobilie eignet sich sowohl für Käufer, die ein großes Eigenheim mit Anpassungsbedarf suchen, als auch für Investoren, die das Potenzial des Zwei-Familien-Formats nutzen möchten. Die umfassenden Modernisierungsmaßnahmen in der jüngeren Vergangenheit bieten eine solide Basis für zukünftige Anpassungen und individuelle Gestaltungsideen.

Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer Besichtigung selbst ein Bild von dieser vielseitigen Immobilie und ihren unzähligen Möglichkeiten zu machen. Bitte kontaktieren Sie uns, um einen Termin zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen für weitere Informationen gerne zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie näher vorzustellen.

Property ID: 25063014 - 42329 Wuppertal

Details of amenities

- Brennwerttherme aus 2023
- Photovoltaikanlage, aus 2021
- Stromspeicher 7,5 kWh
- Parkett in den Wohnräumen
- ausgebautes Dachgeschoss
- Kaminofen
- Carport

Property ID: 25063014 - 42329 Wuppertal

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 Anschlusstelle der A 46 befindet sich ca. 3 Minuten entfernt und somit sind Düsseldorf und Köln in 20 bzw. 30 Autominuten erreichbar.

Property ID: 25063014 - 42329 Wuppertal

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 210.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25063014 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com