

Wuppertal

# Energy-efficient house: Modernized, spacious family paradise on the southern heights of Barmer

Property ID: 25063032



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

PURCHASE PRICE: 899.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 260 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.243 m<sup>2</sup>

Property ID: 25063032 - 42285 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: 25063032 - 42285 Wuppertal

## At a glance

Property ID	25063032	Purchase Price	899.000 EUR
Living Space	ca. 260 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	7		
Bedrooms	6	Modernisation / Refurbishment	2018
Bathrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1966	Construction method	Solid
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 25063032 - 42285 Wuppertal

## Energy Data

Energy Source	Pellet	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	03.10.2035	Final Energy Demand	117.90 kWh/m²a
Power Source	Pellet-Fuelled	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1966



Property ID: 25063032 - 42285 Wuppertal

## The property





Property ID: 25063032 - 42285 Wuppertal

## The property





Property ID: 25063032 - 42285 Wuppertal

## The property



Property ID: 25063032 - 42285 Wuppertal

## The property





Property ID: 25063032 - 42285 Wuppertal

## The property



Property ID: 25063032 - 42285 Wuppertal

## The property





Property ID: 25063032 - 42285 Wuppertal

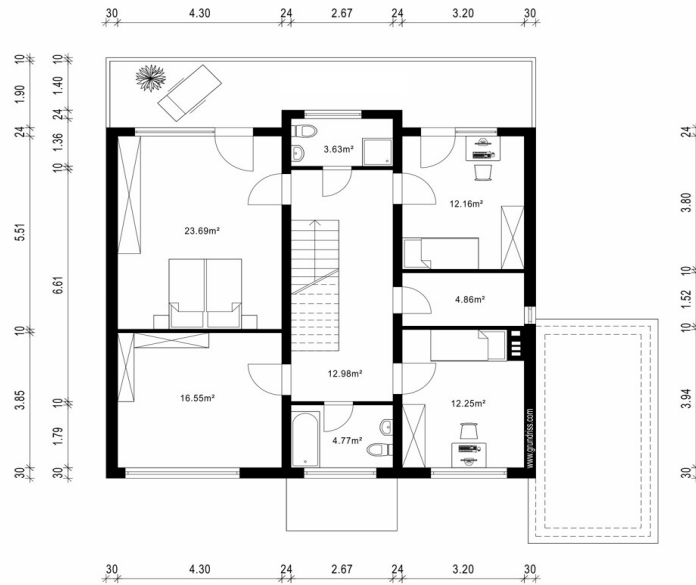
## The property



Property ID: 25063032 - 42285 Wuppertal

## Floor plans



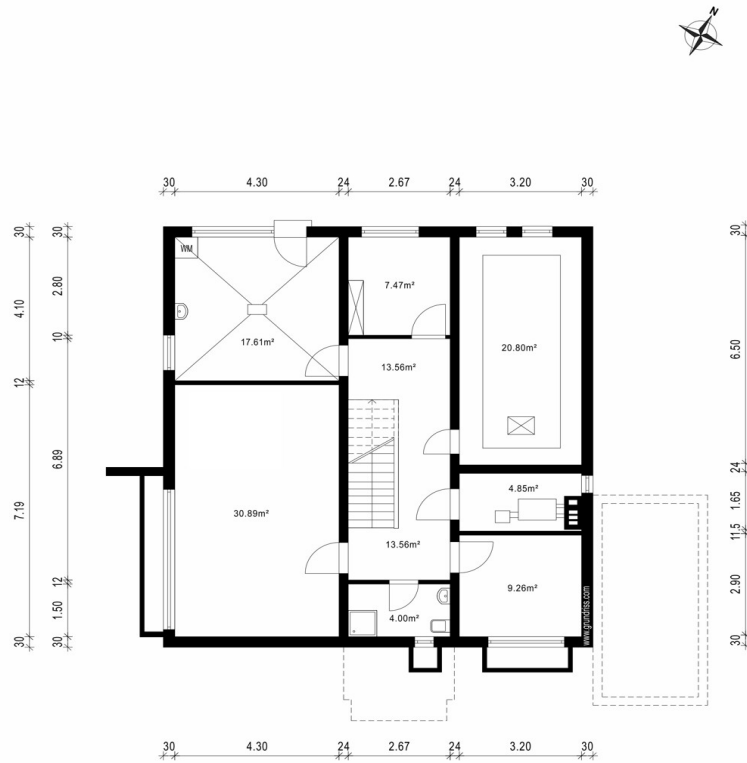


### GRUNDRISS DACHGESCHOSS

The floor plan shows a rectangular building footprint with overall dimensions of 19.75m by 9.40m. The layout includes:

- RAUM 1** (Left): 10.7m x 1.32m
- RAUM 2** (Right): 10.7m x 1.32m
- DIELE** (Central Hallway): 2.55m wide
- Staircase** (Metalltreppe): 7.0m wide
- 2. Rettungsweg** (2nd Escape Route): Indicated by a dashed line and arrow pointing to the staircase area.

Dimensions and wall thicknesses are provided for all structural elements. The plan is oriented with the long side horizontal.



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: 25063032 - 42285 Wuppertal

## A first impression

Spacious family home with high-quality modernization, solar panels, pellet heating, and a large garden. This detached single-family home, originally built in 1966, underwent extensive and high-quality modernization in 2013, meeting the energy efficiency standard of a KfW Efficiency House 100. With approximately 260 m<sup>2</sup> of living space and a total of six bedrooms, the property offers ample room for families, living, and working under one roof. The generous entrance area immediately conveys a welcoming sense of space. On the ground floor, the open-plan living and dining area is impressive, flowing seamlessly into the approximately 30 m<sup>2</sup> kitchen. The high-quality fitted kitchen with a dining area and large island forms the heart of the home and invites you to spend time together. A modern bathroom (approx. 15 m<sup>2</sup>) with a bathtub and a large walk-in shower completes the amenities on this level. The comfortable ceiling height of approximately 2.85 m is particularly noteworthy, further enhancing the feeling of spaciousness. The upper floor features four generously sized bedrooms. Two of the bedrooms offer direct access to the approximately 20 m<sup>2</sup> terrace overlooking the lush garden – perfect for relaxing outdoors. The converted attic provides two further large, versatile rooms, ideal as children's rooms, guest rooms, or hobby rooms. In addition to various storage rooms, the basement offers another WC and a large hobby/workroom, perfectly suited as a home office or studio. The laundry room has level access to the garden – practical and convenient. The house also includes a spacious garage with ample room for a vehicle and additional storage. Energy efficiency: The house features a modern pellet heating system from 2013, ensuring an efficient and sustainable heat supply. This is complemented by a solar thermal system on the roof, which reliably provides hot water year-round. This combination results in noticeable energy cost savings and represents future-oriented living. The 1,243 m<sup>2</sup> plot offers plenty of space for garden enthusiasts, play areas, relaxation, and landscaping. This modernized detached house combines spacious living, contemporary amenities, and diverse usage possibilities on a generous plot of land. The well-designed floor plan, open-plan living areas, and tranquil garden setting offer ideal conditions for families who value comfort, space, and quality of life. In short: an exceptionally spacious and well-maintained property that combines modern building technology, high-quality living, and an impressive amount of space. An ideal home for families who value comfort, sustainability, and a prestigious living environment. Please contact us for further information or to arrange a personal viewing.



Property ID: 25063032 - 42285 Wuppertal

## Details of amenities

Erfolgte Sanierungsmaßnahmen in 2013:

- Modernisierung der Bäder
- Modernisierung der Böden
- Austausch der Zimmertüren

Wärmedämmmaßnahmen zum KfW Energieeffizienzhaus 100:

- Pelletheizung mit Pufferspeicher und Trinkwasserstation
- Außenwand EG, OG: Wärmedämmverbundsystem
- Ertüchtigung der Fenster mit Wärmeschutzverglasung
- Austausch Eingangstür
- Außenwand Keller: Wärmedämmverbundsystem
- Fenster Keller: Austausch zu ISO-Kunststofffenster
- Wand zur Garage: Wärmedämmverbundsystem
- Innenwanddämmung im Kellergeschoss: zur Treppe und zum Waschraum
- Grundfläche Boden: Trockenestrich mit Dämmung
- Grundfläche Kellerdecke: Unterseitig mit Dämmplatten

Hauptdach:

- Neueindeckung mit Betonpfannen (Harzer Pfanne)
- Unterseitige Dampfbremse
- Aufdachdämmung: Holzweichfaserdämmung
- Dachflächenfenster: erneuert
- Solarthermieanlage für Warmwasseraufbereitung

Erfolgte Sanierungsmaßnahmen in 2018:

- Drainage

Property ID: 25063032 - 42285 Wuppertal

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in absolut ruhiger Wohnlage am Ende einer verkehrsberuhigten Sackgasse, einer kleinen Straße mit gepflegtem Wohnumfeld im gefragten Stadtteil Lichtenplatz.

Hier wohnen Sie naturnah, geschützt vor Durchgangsverkehr, und genießen dennoch alle Vorteile urbaner Infrastruktur. In unmittelbarer Umgebung liegt das Waldgebiet Kothener Busch mit seinen weitläufigen Spazier- und Wanderwegen.

Der Standort überzeugt durch seine hervorragende Verkehrsanbindung: Über die nahegelegenen Auffahrten zur A1 und A46 sind sowohl die Wuppertaler Innenstadt als auch die umliegenden Städte wie Düsseldorf und Köln in kurzer Zeit erreichbar. Auch der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist fußläufig gegeben – mit direkten Busverbindungen in Richtung Elberfeld und Barmen.

Fazit: Die Lage vereint naturnahes, familienfreundliches Wohnen mit städtischer Infrastruktur und sehr guter regionaler Anbindung – eine echte Rarität in Wuppertal.

Property ID: 25063032 - 42285 Wuppertal

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 117.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25063032 - 42285 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)