

Wuppertal

Stilvolle Villa mit Charakter - Klassische Eleganz trifft modernen Wohnkomfort

Property ID: 26063017



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 237 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.310 m²

Property ID: 26063017 - 42289 Wuppertal

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

Property ID: 26063017 - 42289 Wuppertal

At a glance

Property ID	26063017	Purchase Price	1.195.000 EUR
Living Space	ca. 237 m²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Half-hipped roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8	Modernisation / Refurbishment	2021
Bathrooms	3	Condition of property	Renovated
Year of construction	1934	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace

Property ID: 26063017 - 42289 Wuppertal

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	06.05.2036	Final Energy Demand	188.90 kWh/m²a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1934

Property ID: 26063017 - 42289 Wuppertal

The property



Property ID: 26063017 - 42289 Wuppertal

The property



Property ID: 26063017 - 42289 Wuppertal

The property



Property ID: 26063017 - 42289 Wuppertal

The property



Property ID: 26063017 - 42289 Wuppertal

The property



Property ID: 26063017 - 42289 Wuppertal

The property



Property ID: 26063017 - 42289 Wuppertal

The property



Property ID: 26063017 - 42289 Wuppertal

The property



Property ID: 26063017 - 42289 Wuppertal

The property



Property ID: 26063017 - 42289 Wuppertal

The property



Property ID: 26063017 - 42289 Wuppertal

The property




Property ID: 26063017 - 42289 Wuppertal

The property



Property ID: 26063017 - 42289 Wuppertal

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Property ID: 26063017 - 42289 Wuppertal

A first impression

Diese stilvolle Villa aus dem Jahr 1934 vereint auf einzigartige Weise den zeitlosen Charme klassischer Architektur mit dem Komfort und der Technik modernen Wohnens – und das auf einem großzügigen, ca. 1.310 m² großen Grundstück in attraktiver Lage. Mit einer Wohnfläche von rund 237 m² und insgesamt 7 Zimmern eröffnet sich hier ein außergewöhnliches Zuhause für Menschen mit Anspruch an Ästhetik, Raum und Lebensqualität.

Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass hier mit viel Liebe zum Detail und einem hohen Qualitätsanspruch modernisiert wurde. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem harmonisch gestalteten Wohnkonzept: Eine funktionale Küche, ein großzügiger Wohn- und Essbereich sowie ein separates Kaminzimmer schaffen eine warme, einladende Atmosphäre – perfekt für stilvolle Abende oder entspannte Stunden im Kreis der Familie.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein ruhiges Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein lichtdurchflutetes Büro. Das großzügige Badezimmer auf dieser Ebene wurde ebenso hochwertig modernisiert und unterstreicht den gehobenen Anspruch der Immobilie. Von hier aus gelangen Sie zudem auf die weitläufige Terrasse mit großer Markise – ein wunderbarer Ort, um den Blick ins Grüne zu genießen und den Tag stilvoll ausklingen zu lassen.

Ein besonderes Highlight stellt das 2021 ausgebaute Dachgeschoss dar: Mit einem beeindruckenden Blick über die Wuppertaler Talachse bietet diese Etage zwei weitere Kinderzimmer, ein eigenes modernes Badezimmer sowie einen großzügigen Vorbereich, der sich ideal als gemütliche Sitzecke oder inspirierender Arbeitsplatz nutzen lässt – ein Rückzugsort mit ganz besonderer Atmosphäre.

Auch der Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie: Die zweite Terrasse mit direktem Zugang zum Garten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsideen.

In den Jahren zwischen 2015 und 2021 wurde die Immobilie umfassend und hochwertig saniert sowie technisch auf einen modernen Stand gebracht. Sämtliche Fenster wurden erneuert, die Schlagläden aufwendig überarbeitet, die Elektrik vollständig modernisiert und im Zuge des Dachausbaus das Dach neu gedeckt und gedämmt. Der Kamin wurde mit einer Heizkassette und einem Heizaufsatz ausgestattet, die Rollladenkästen im Wohnzimmer erneuert und isoliert. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine Photovoltaikanlage zur Warmwasseraufbereitung, eine Gasheizung aus dem Jahr 2013 sowie eine bereits installierte

Wallbox für Elektrofahrzeuge. Die Badezimmer im Ober- und Dachgeschoss wurden ebenfalls vollständig neu gestaltet und präsentieren sich in einem zeitgemäßen, hochwertigen Design.

Ein weiterer, nicht zu unterschätzender Vorteil: Für diese Immobilie besteht kein Denkmalschutz, wodurch Ihnen maximale Flexibilität bei zukünftigen Anpassungen und Gestaltungswünschen erhalten bleibt.

Abgerundet wird dieses exklusive Angebot durch eine Garage im Haus sowie einen zusätzlichen Stellplatz direkt davor.

Diese besondere Villa richtet sich an ein anspruchsvolles Publikum, das den Charakter eines klassischen Hauses zu schätzen weiß, ohne auf modernen Wohnkomfort verzichten zu wollen. Ein Zuhause, das nicht nur Raum bietet, sondern ein Lebensgefühl – stilvoll, großzügig und mit einer ganz eigenen Ausstrahlung.

Property ID: 26063017 - 42289 Wuppertal

Details of amenities

Die Immobilie befindet sich in einem technisch und optisch sehr gepflegten Zustand. Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen wurden überwiegend in den Jahren 2015 bis 2021 durchgeführt und gewährleisten einen zeitgemäßen Wohnstandard. Im Zuge der Sanierung wurden sämtliche Fenster erneuert sowie die komplette Elektroinstallation vollständig überarbeitet und auf einen aktuellen Stand gebracht. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung (Baujahr 2013). Ergänzend hierzu sorgt ein Kamin mit integrierter Heizkassette und Heizaufsatz für zusätzliche Wärme und Wohnkomfort.

Die beiden Badezimmer im Ober- und Dachgeschoss wurden vollständig neu gestaltet und entsprechen heutigen Anforderungen an Funktionalität und Design. Das Dachgeschoss wurde genehmigt ausgebaut. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Neueindeckung sowie Dämmung des Daches. Eine Photovoltaikanlage unterstützt die Warmwasseraufbereitung.

Zur weiteren Ausstattung gehören gedämmte Rollladenkästen im Wohnbereich sowie aufgearbeitete Schlagläden, die den Charakter der Immobilie unterstreichen. Im Außenbereich steht auf der Terrasse im Obergeschoss eine elektrische Markise zur Verfügung. Zudem ist bereits eine Wallbox für Elektrofahrzeuge installiert.

Die Immobilie unterliegt keinem Denkmalschutz, wodurch zukünftige Anpassungen und Modernisierungen flexibel umgesetzt werden können.

Detaillierte Informationen zu den einzelnen Maßnahmen stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Property ID: 26063017 - 42289 Wuppertal

All about the location

Dieses einzigartige Haus befindet sich zwischen dem als Musikanten- und Komponistenviertel bekannten Wohngebiet in Wuppertal Barmen und unterhalb des Toelleturms gelegen - eine der besten Wohnlagen der ganzen Stadt. Ein großes Wald- und Naherholungsgebiet (Barmer Anlagen) befindet sich in unmittelbarer fußläufiger Umgebung.

Von hieraus können Sie sämtliche Dinge für den täglichen Bedarf, wie z.B. diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Grundschulen, Kindergärten, Sportmöglichkeiten etc., in nur wenigen Minuten erreichen. Auch ÖPNV Anbindungen sind gut zu erreichen. Der Anschluss an die Autobahn A 46 ist in ca. 10 Minuten erreichbar. Das Stadtzentrum Elberfeld liegt ebenfalls ca. 10 Autominuten entfernt. Düsseldorf und Köln erreichen Sie jeweils in ca. 30 Minuten.

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: 26063017 - 42289 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: 26063017 - 42289 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