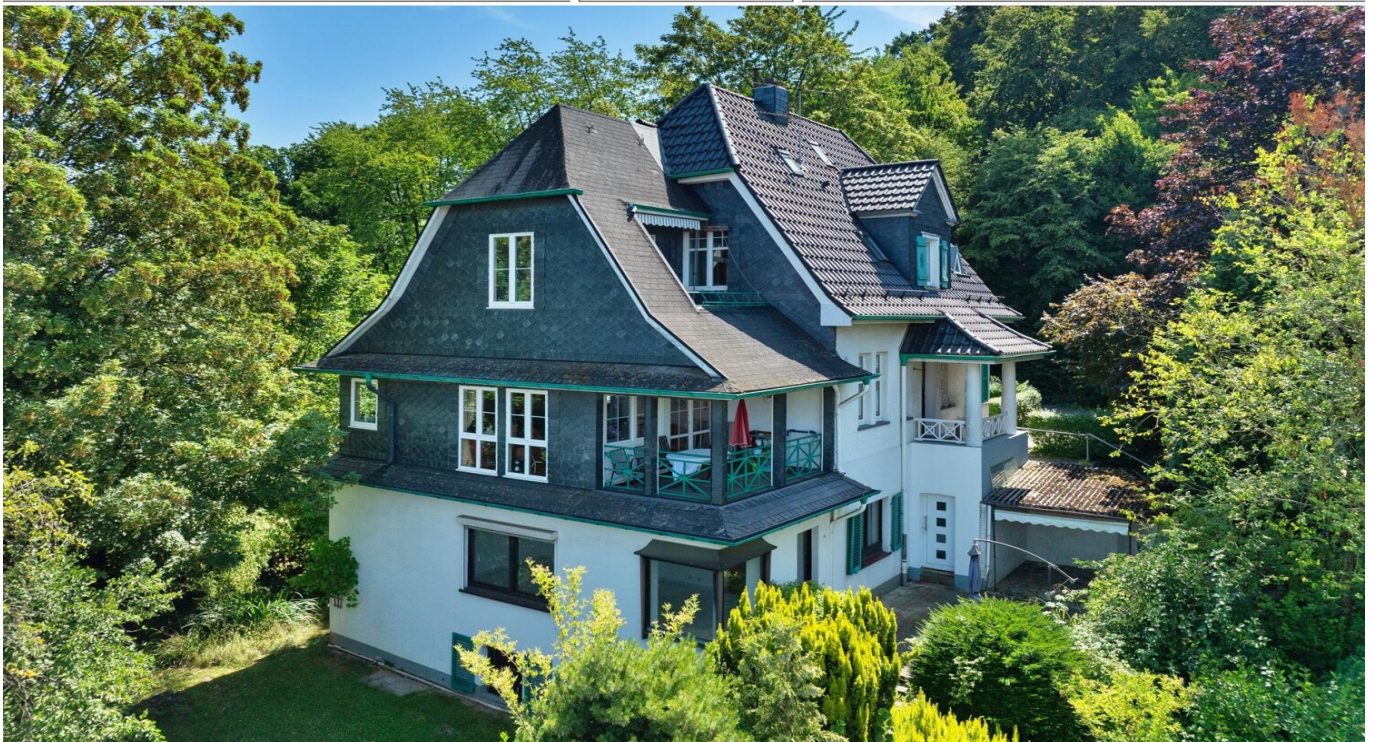


Wuppertal

# Stilvolle Villa mit drei Wohneinheiten in Bestlage am Hedtberg in Wuppertal

*Property ID: 26063018*



**PURCHASE PRICE: 785.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 257,25 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 813 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26063018 - 42389 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: 26063018 - 42389 Wuppertal**

## At a glance

|                      |                                               |                                  |                                                                                       |
|----------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 26063018                                      | Purchase Price                   | 785.000 EUR                                                                           |
| Living Space         | ca. 257,25 m <sup>2</sup>                     | House                            | Single-family house /<br>Detached house                                               |
| Roof Type            | Gabled roof                                   | Commission                       | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Rooms                | 10                                            | Modernisation /<br>Refurbishment | 2013                                                                                  |
| Bedrooms             | 5                                             | Condition of<br>property         | Modernised                                                                            |
| Bathrooms            | 5                                             | Equipment                        | Terrace, Balcony                                                                      |
| Year of construction | 1918                                          |                                  |                                                                                       |
| Type of parking      | 1 x Car port, 4 x<br>Outdoor parking<br>space |                                  |                                                                                       |

**Property ID: 26063018 - 42389 Wuppertal**

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Gas             |
| Energy certificate valid until | 20.07.2036      |
| Power Source                   | Gas             |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 256.88 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | H                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1918                      |



Property ID: 26063018 - 42389 Wuppertal

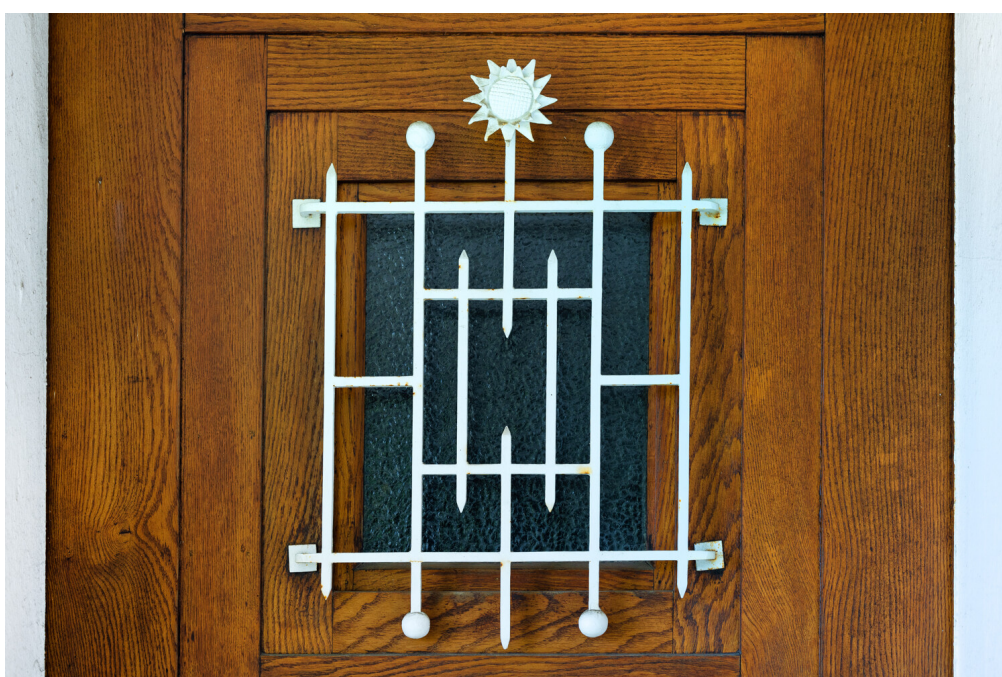
## The property





Property ID: 26063018 - 42389 Wuppertal

## The property





Property ID: 26063018 - 42389 Wuppertal

## The property



Property ID: 26063018 - 42389 Wuppertal

## The property





Property ID: 26063018 - 42389 Wuppertal

## The property





Property ID: 26063018 - 42389 Wuppertal

## The property



Property ID: 26063018 - 42389 Wuppertal

## The property





Property ID: 26063018 - 42389 Wuppertal

## The property



Property ID: 26063018 - 42389 Wuppertal

## The property





Property ID: 26063018 - 42389 Wuppertal

## The property



Property ID: 26063018 - 42389 Wuppertal

## The property





Property ID: 26063018 - 42389 Wuppertal

## The property





**Property ID: 26063018 - 42389 Wuppertal**

## The property





Property ID: 26063018 - 42389 Wuppertal

## The property



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

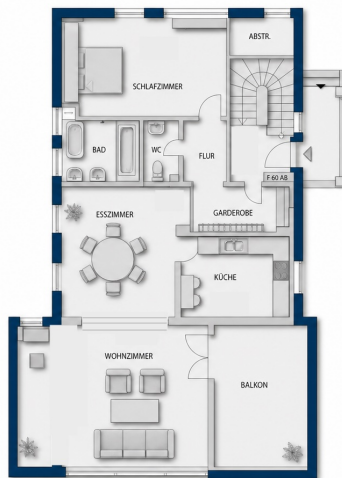
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

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

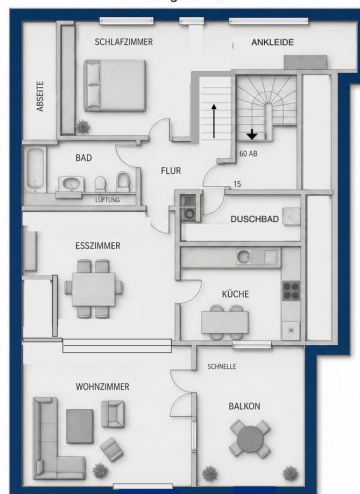
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 26063018 - 42389 Wuppertal

## Floor plans



Erdgeschoss

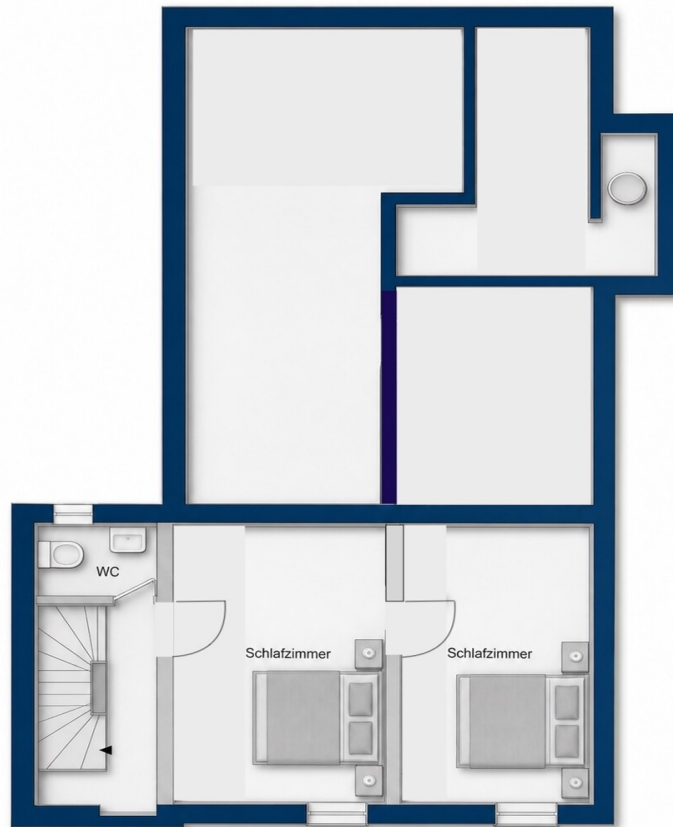


Obergeschoss



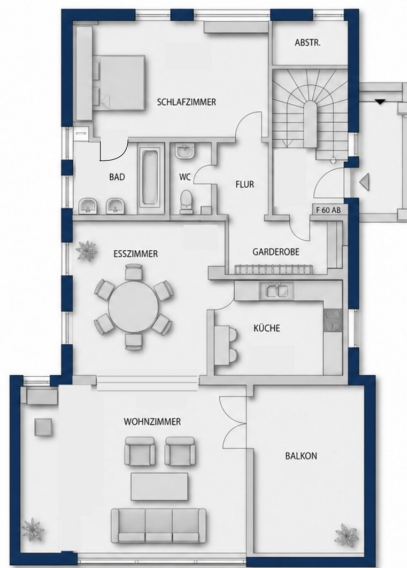


**Gartengeschoss**



**Untergeschoss**





Erdgeschoss

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: 26063018 - 42389 Wuppertal**

## A first impression

Diese außergewöhnliche Villa aus dem Baujahr 1918 vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet eine seltene Gelegenheit in einer der begehrtesten Höhenlagen Wuppertals – direkt am Hedtberg.

Auf einem großzügigen 813 m<sup>2</sup> Grundstück, eingebettet in üppige Natur und mit einem beeindruckenden Weitblick über Wuppertal, präsentiert sich die Liegenschaft als stilvolles Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Im Zuge einer umfangreichen Modernisierung und Erweiterung ca. 1995 wurde das Haus durch einen dreigeschossigen, massiven Anbau ergänzt. Dabei entstanden drei separate Wohneinheiten mit jeweils eigenem Zugang – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzung mit Vermietung oder als attraktive Kapitalanlage.

Die Wohnung im Gartengeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über zwei Ebenen. Mit insgesamt vier Zimmern bietet sie großzügigen Raum für individuelles Wohnen. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Terrasse mit direktem Zugang zum liebevoll angelegten Garten, die ein naturnahes Wohnerlebnis schafft und diese Einheit besonders attraktiv für Familien oder Ruhesuchende macht.

Die Erdgeschosswohnung umfasst ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch einen modernen, offenen Grundriss. Der Wohn- und Essbereich ist fließend gestaltet und wird durch bodentiefe Fensterelemente lichtdurchflutet. Von hier aus gelangt man direkt auf die wunderschöne Loggia, die zusätzlichen Wohnkomfort im Außenbereich bietet und den hellen, großzügigen Eindruck dieser Wohnung unterstreicht.

Im Obergeschoss befindet sich die Dachgeschosswohnung mit ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese Einheit besticht durch einen offenen Wohn- und Essbereich sowie einen herrlichen Balkon mit Weitblick über Wuppertal. Ein besonderes Highlight ist der ausgebauter Dachboden, der nicht in der Wohnfläche enthalten ist. Der Dachboden ist direkt von der Wohnung aus zugänglich und verfügt über ein eigenes Duschbad – ideal als zusätzlicher Rückzugs- oder Arbeitsbereich.

Diese vielseitige Immobilie bietet ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl für das Mehrgenerationenwohnen, bei dem mehrere Familienmitglieder unter einem Dach leben, als auch für Eigennutzer, die einen Teil der Immobilie selbst bewohnen und gleichzeitig durch die Vermietung der weiteren Einheiten zusätzliche Einnahmen generieren möchten. Darüber hinaus stellt das Objekt eine attraktive Option für



**Kapitalanleger dar, die von der Aufteilung in mehrere Wohneinheiten profitieren können.**

**Eine charmante, modernisierte Villa mit historischem Charakter, flexibler Nutzung und außergewöhnlicher Lage – eine seltene Gelegenheit in Wuppertal.**

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

**Property ID: 26063018 - 42389 Wuppertal**

## Details of amenities

- Dach rechts wurde 2013 neu eingedeckt
- Dach von Anbau (1995) wurde in 1995 erstellt
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 1995
- Viessmann Gas-Therme aus 1995
- Wohnung im Gartengeschoss wurde 2008 modernisiert (Heizkörper, Innentüren und die Hauseingangstür.
- Obergeschoss mit direktem Zugang ausgebauten Dachboden, mit Duschbad.

**Property ID: 26063018 - 42389 Wuppertal**

## **All about the location**

Die Immobilie befindet sich in den begehrten Höhenlagen am Hedtberg in Wuppertal. Das Waldgebiet Hedtberg grenzt unmittelbar an das Haus und ein öffentliches Freibad liegt in direkter Nachbarschaft. Diese Lage zeichnet sich durch ihre Kombination aus Naturverbundenheit, Ruhe und beeindruckender Aussicht aus. Gleichzeitig sind die Innenstadt sowie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar.



**Property ID: 26063018 - 42389 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26063018 - 42389 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)**