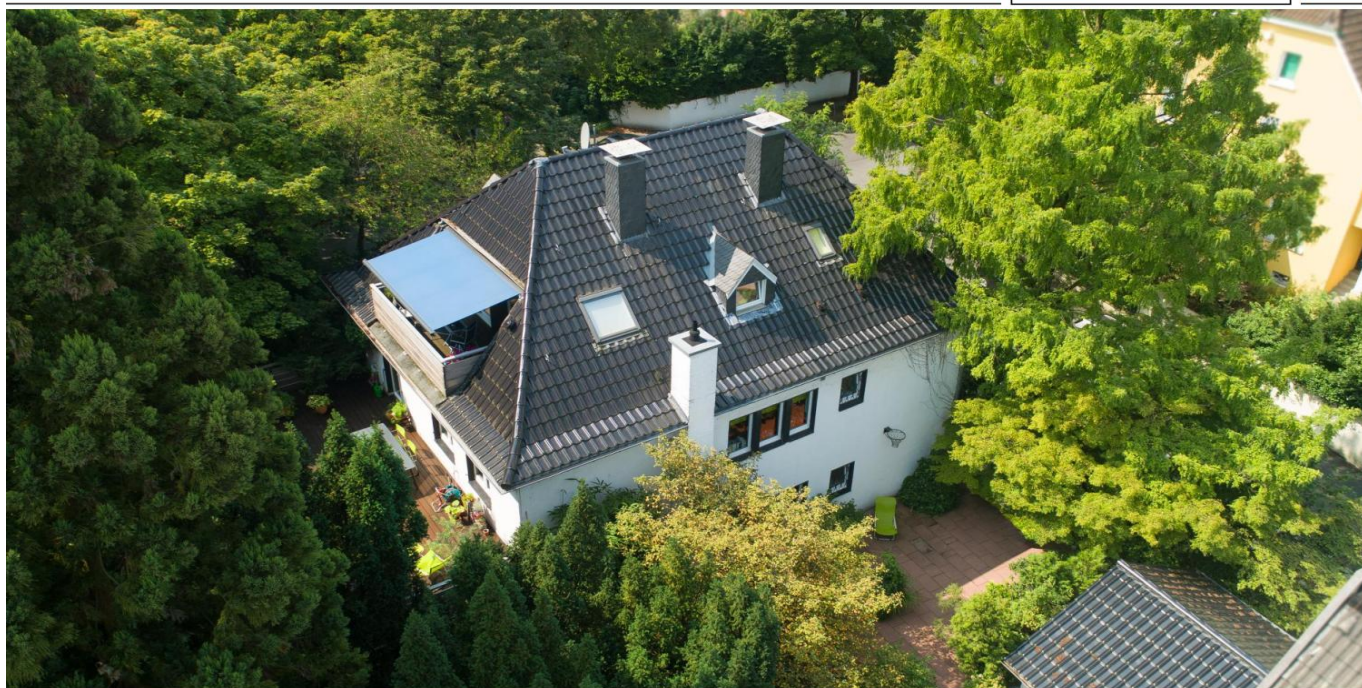


Wuppertal

Villa clásica moderna con tres unidades y diversas opciones de uso.

Número de propiedad: 24063024



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 899.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 450 m² • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.011 m²

Número de propiedad: 24063024 - 42329 Wuppertal

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24063024 - 42329 Wuppertal

De un vistazo

Número de propiedad	24063024
Superficie habitable	ca. 450 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	9
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	1938

Precio de compra	899.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 135 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 24063024 - 42329 Wuppertal

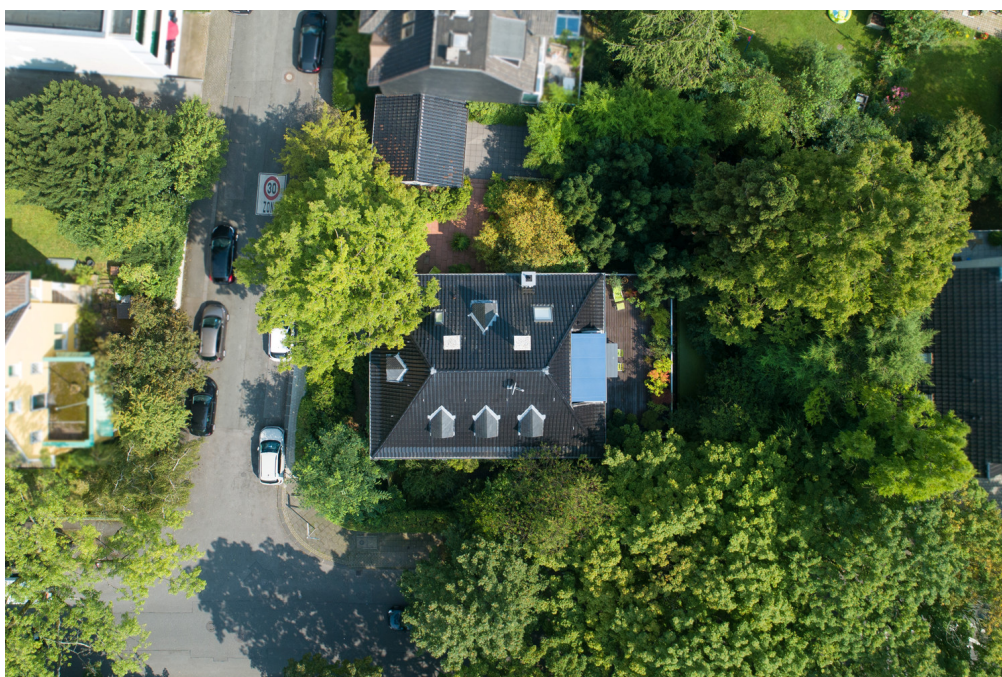
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	04.02.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	116.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1938

Número de propiedad: 24063024 - 42329 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 24063024 - 42329 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 24063024 - 42329 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 24063024 - 42329 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 24063024 - 42329 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 24063024 - 42329 Wuppertal

La propiedad



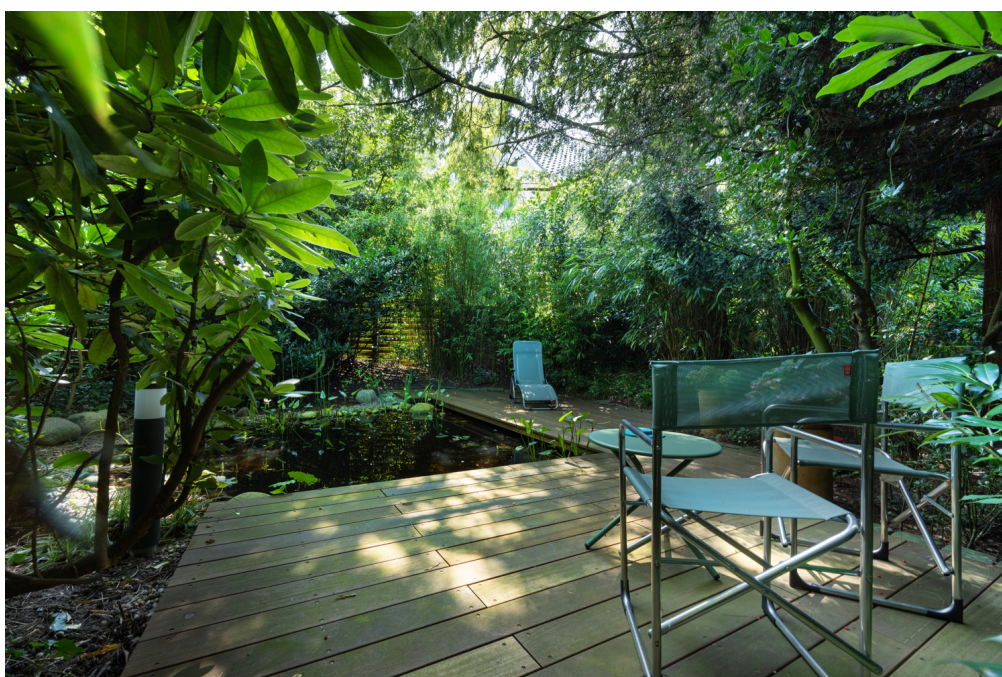
Número de propiedad: 24063024 - 42329 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 24063024 - 42329 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 24063024 - 42329 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 24063024 - 42329 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 24063024 - 42329 Wuppertal

La propiedad



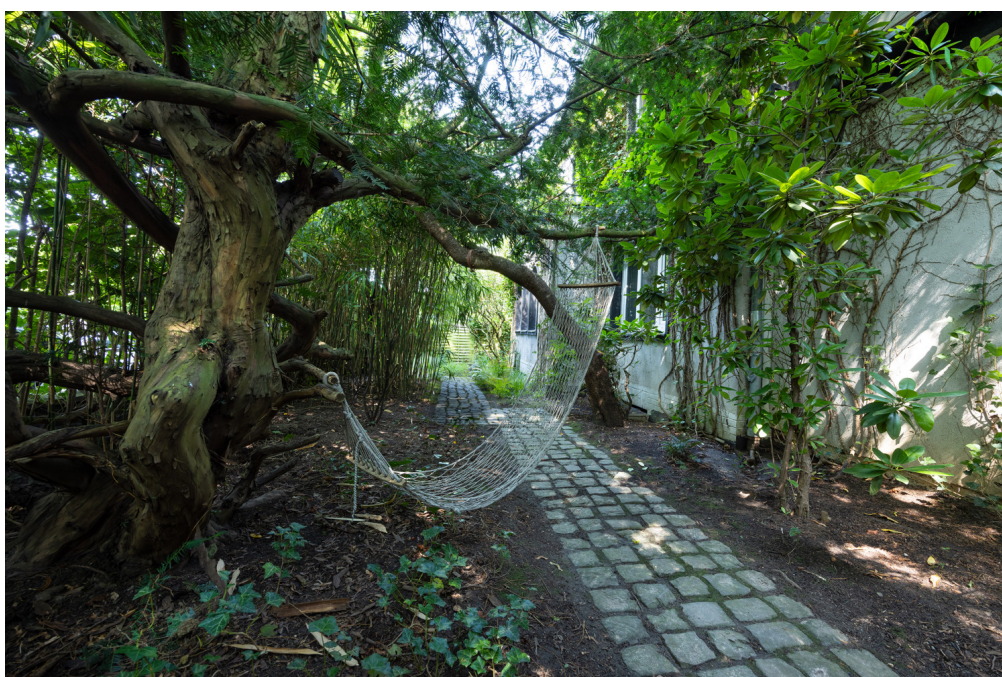
Número de propiedad: 24063024 - 42329 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 24063024 - 42329 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 24063024 - 42329 Wuppertal

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 24063024 - 42329 Wuppertal

Una primera impresión

Esta espaciosa villa, construida en 1938 con sólidos métodos de construcción, ofrece aproximadamente 450 m² de espacio habitable. Sus tres plantas/unidades residenciales ofrecen diversas opciones de uso: combinación de vivienda y trabajo, vivienda multigeneracional o vivienda independiente. La propiedad se ubica en una avenida de villas de la década de 1930, junto a un pequeño parque, en un barrio con una completa infraestructura (numerosas guarderías, colegios de todo tipo, supermercados, consultorios médicos/farmacias, un centro de servicios sociales local, cafeterías, suscripciones de alimentos orgánicos del valle de Windrather, tiendas de productos agrícolas) y excelentes conexiones de transporte a Düsseldorf. La arquitectura de la villa refleja los períodos modernista clásico y Bauhaus. La estructura del edificio es sólida y, gracias a la ampliación de la superficie, la conversión a un concepto de vivienda diáfana, las modernizaciones y renovaciones, el edificio se presenta ahora en un estado contemporáneo con acabados de alta calidad. Se llevaron a cabo continuas medidas de modernización en los intervalos de 1980-1984, 1999-2000, entre 2007 y 2012, y más recientemente en 2023/24. Se puso en servicio un certificado de eficiencia energética en 2007. Posteriormente, se llevaron a cabo, entre otras cosas, las siguientes obras: se renovó completamente el tejado y se sustituyeron las buhardillas asociadas, se instaló una moderna caldera de condensación de gas y se aisló el techo del sótano. Todas las ventanas se sustituyeron por ventanas Schüco de alta calidad (doble y triple acristalamiento). Se renovaron y aislaron los tejados planos existentes. Se aislaron las cajas de persianas enrollables empotradas en la planta baja, y las persianas se sustituyeron por persianas enrollables de aluminio ROKA que ofrecen el máximo aislamiento. También se renovaron las superficies, centrándose en la selección sostenible de materiales de alta calidad. Por ejemplo, se instaló un suelo flotante de parqué de madera maciza de roble francés de 2 cm de alta calidad en todos los niveles. La propiedad goza de una ubicación ideal con excelentes conexiones de transporte regional y nacional. Esta villa, con sus diversas posibilidades de uso comercial y/o privado, su amplio espacio habitable y sus modernas comodidades, ofrece un hogar atractivo para compradores exigentes. La zona exterior ofrece un oasis verde en medio de la ciudad. Un diseño interior distintivo y contemporáneo completa este edificio con carácter. Programe una visita hoy mismo para experimentar las ventajas de esta propiedad de primera mano. Estaremos encantados de proporcionarle más documentos y fotografías si lo solicita.

Número de propiedad: 24063024 - 42329 Wuppertal

Detalles de los servicios

Derzeit wird das Erdgeschoss mit seinen ca. 160 m² als Arbeits- und Wohnbereich durch den Eigentümer genutzt. Das Entree bietet einen schönen Kamin und erschließt die weiteren Räumlichkeiten. Der Anbau ist großzügig und offen gestaltet, sorgt für ein Wohngefühl der besonderen Art, welches seinesgleichen sucht. Der (überwiegend immergrüne) Garten ist hier zu allen Seiten hin präsent. Eine Nutzung des Erdgeschosses als Wohnung mit offenem Wohn-/Essbereich und zwei abgeschlossenen Schlafzimmern ist sofort und unproblematisch umzusetzen, da eine Küche sowie ein Badezimmer plus Gäste-WC inkl. Dusch- und Wannenbad vorhanden sind. Die aktuelle Büronutzung macht keinen Rückbau etwaiger Büroausstattungen erforderlich.

Das erste Obergeschoss ist derzeit als abgeschlossener Wohn- und Schlafbereich der Eigentümer selbstgenutzt. Hier bieten sich Ihnen ca. 120 m² Wohnfläche mit Flur und offener Küche und drei abgeschlossenen Zimmern (davon zwei Schlafzimmer). Das helle Wohnzimmer mit knapp 38 m² verfügt (neben einem Balkon) über einen Zugang zur Sonnenterrasse. Diese ist noch einmal circa 55 m² groß. Balkon und Terrasse sind mit hochwertigen Bankirai-Dielen ausgelegt.

Auf der dritten Ebene befindet sich im Dachgeschoss eine weitere Wohneinheit von 70 m² mit Flur, offener Küche, einem sehr hübschen Wohn/Essbereich sowie zwei kleineren abgeschlossenen Zimmern. Ein eigener Sonnenbalkon (Loggia) mit zwei Stauraum-Kammern bietet auch hier die Möglichkeit zum Entspannen und Sonne genießen!

Das Haus befindet sich auf einem etwa 1.011 m² großen Grundstück. Der Außenbereich folgt dem Konzept des englischen Landschaftsgartens. So befinden sich drei Mammutbäume auf dem Grundstück, u.a. ergänzt durch Rhododendron und Bambus. Geometrisch angelegte Wege aus hochwertigen großen Granit-Wackeln erschließen eine in den Garten eingepasste Teichanlage mit Holzterrasse (und Bali-Gefühl ...). Ein weiterer Pfad führt Sie um das gesamte Haus und zum Seitenzugang – praktisch für die Pflege der grünen Oase.

All dies verleiht dem Garten im Sommer viele kühle Bereiche. Als Pendant bieten sich Ihnen zwei große Terrassen zum Sonnenbaden. Hier befindet sich ein massiv gebautes, neu eingerichtetes Tee- und Gartenhaus nebst Design Gas- und Holzgrill. Der überdachte Bereich des Teehauses hat neue Wärmestrahler für eine ganzjährige Nutzung. Eine Premium-Gartenbeleuchtung (BEGA) mit eigener Stromversorgung und Steuerung via App, verzaubert den Garten bei Nacht. Alle drei Etagen sind für sonnige Sommer mit hochwertigen Markisen von Markilux ausgestattet.

Viel Nebenwohnfläche (106 qm) bietet Ihnen das Haus im Untergeschoss und seitlichen Anbau. Hier befinden sich derzeit ein Indoor-Schwimmbad, zum EG zugehörige Sonnenterrassen sowie ein Home Spa mit Sauna (Klafs) und hochwertigen Sportgeräten

(Nohrd). Weitere Kellerräume (inkl. Weinkeller) mit ausreichend Platz und Stellfläche sowie eine geräumige beheizte Waschküche mit getrennten Anschlüssen für alle drei Wohnebenen sind ebenfalls vorhanden. Das Haus verfügt noch über eine große Doppelgarage mit vier Parkplätzen und ausreichend Fläche für Fahrräder und Winterreifen.

Número de propiedad: 24063024 - 42329 Wuppertal

Todo sobre la ubicación

Das Haus befindet sich in einem von mehreren historischen Villenvierteln von Vohwinkel, dessen Besiedelung um die Jahrhundertwende stattfand. Die Lage bietet Ihnen kurze (Fuß-)Wege zu allen infrastrukturellen Einrichtungen - auch des täglichen Bedarfes. Verkehrstechnisch ist Vohwinkel perfekt angeschlossen an die A46 in Sonnborn sowie Richtung Süden den Zubringer nach Düsseldorf mit Anbindung an die A3 nach Köln. In wenigen Minuten hat man nicht nur alle Stadtteile Wuppertals erreicht, sondern auch den Unterbacher See und alle Düsseldorfer Stadtteile sowie Medienhafen und Zentrum mit Kö (15-25 Min.). Von Vohwinkel gibt es direkte Zugverbindungen nach Düsseldorf (12 Min. bis zum Hauptbahnhof Düsseldorf), Essen, Köln, Hagen und Solingen. Die Endstation der Schwebebahn erreicht man nach 300 m Fußweg. Zur nächsten Bushaltestelle sind es nur wenige Meter Entfernung. Die diversen Landschaftsschutzgebiete Gruiten Dorf/Düsseltal, Osterholz, Grube 7 und das Arboretum Burgholz sind in weniger als 10 Min. erreichbar. Die Altstadt von Gräfrath mit Ihren Restaurants und Cafés, sowie die Anlage Schloss Lüntenbeck mit Biergarten, gehobenem Restaurantbetrieb und Weihnachtsmarkt sind ebenfalls in sehr kurzer Distanz verfügbar. Auch die beiden attraktiven Fahrradwege Nordbahntrasse und Korkenziehertrasse, mit Anbindung an Solingen und Elberfeld West liegen nur ca. 5 Minuten mit dem Rad entfernt .

Wuppertal ist mit rund 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.

Número de propiedad: 24063024 - 42329 Wuppertal

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 116.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Das Baujahr des Objekts ist 1938. Es liegt ein Energieverbrauchsausweis für die Jahre 2022, 2023 und 2024 mit aktuellen Klimadaten vor. Die Energieeffizienzklasse ist D bei 116,5 kWh.
Energieträger der Heizung ist Gas (BUDERUS Gasbrennwerttherme).

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.

Número de propiedad: 24063024 - 42329 Wuppertal

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Constantin Pauly

Friedrich-Ebert-Straße 38, 42103 Wuppertal

Tel.: +49 202 - 24 29 72 2

E-Mail: wuppertal@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com