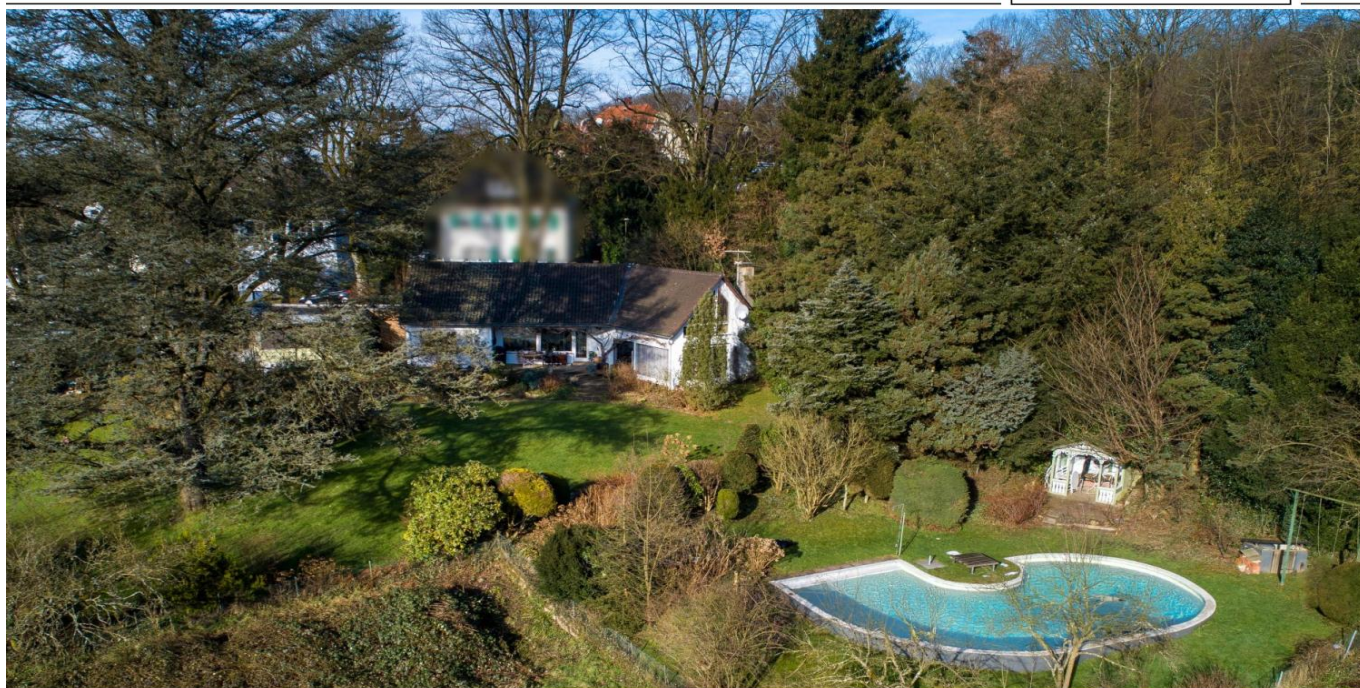


Wuppertal – Elberfeld

Boltenberg: Bungalow con amplio jardín, piscina y potencial de ampliación.

Número de propiedad: 25063003



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 675.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 135 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.500 m²

Número de propiedad: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

- 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: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

De un vistazo

Número de propiedad	25063003
Superficie habitable	ca. 135 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1964
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches

Precio de compra	675.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	11.02.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	275.25 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1964

Número de propiedad: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

Una primera impresión

Finalizada en 1964, esta casa unifamiliar ofrece aproximadamente 135 m² de espacio habitable y una amplia parcela de aproximadamente 1500 m², ofreciendo un refugio ideal para los amantes de la naturaleza y quienes aprecian vivir en un entorno verde. La propiedad se encuentra en Boltenberg, lindando directamente con el bosque. La planta baja presenta un concepto moderno de vivienda diáfana, distribuida en una sola planta con varias zonas diferenciadas. Una cocina abierta se integra a la perfección con un comedor con vistas al jardín. Más allá, se encuentra la planta baja con una amplia y luminosa sala de estar y chimenea. Grandes ventanales panorámicos ofrecen pintorescas vistas a la vegetación circundante y crean un ambiente luminoso y acogedor. Tanto el salón como el comedor tienen acceso directo a la terraza del jardín, perfecta para recibir invitados o relajarse. La parte trasera alberga las estancias privadas, incluyendo un dormitorio principal con baño en suite. Aquí, el concepto de vivienda en dos niveles se implementa con esmero. La planta superior alberga otro dormitorio con un gran ventanal a dos aguas. Además, existe la posibilidad de personalizar aún más las habitaciones, por ejemplo, instalando una buhardilla u otra ampliación bien diseñada. También sería posible construir un apartamento independiente con entrada propia. El edificio cuenta con un sótano parcial que proporciona espacio de almacenamiento adicional. También hay disponible una dependencia independiente que actualmente se utiliza como taller, ideal para proyectos de bricolaje o como espacio útil adicional. Una cochera ofrece espacio para dos coches. La casa cuenta con calefacción central. La propiedad necesita algunas reformas. Sin embargo, ofrece una base sólida para diversas medidas de modernización y diseño para hacer realidad la casa de sus sueños. Un punto a destacar es su generoso terreno. Los espacios abiertos ofrecen vistas panorámicas despejadas e invitan a una variedad de usos. En la parte inferior de la propiedad, se ha construido un pabellón, un refugio protegido para relajarse al sol o disfrutar de agradables veladas. Junto a él se encuentra una gran piscina con una capacidad aproximada de 100.000 litros, que le confiere un aire mediterráneo y hace que la propiedad sea realmente especial. Su ubicación junto al bosque garantiza una vida tranquila y una alta calidad de vida. El entorno natural crea un ambiente acogedor y ofrece numerosas oportunidades de ocio. Además, la propiedad está bien comunicada, lo que proporciona privacidad y acceso a las comodidades de la vida diaria. En resumen, se trata de una casa unifamiliar con una amplia parcela y potencial de personalización. Estaremos encantados de concertar una visita para que conozca la propiedad. Puede solicitar más información.

Número de propiedad: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

Detalles de los servicios

- Gas-Brennwerttherme 2016 erneuert
- Vollholzparkett in den Wohnräumen
- Fenster in Küche, Eingang und Arbeitszimmer in 2001 erneuert
- Kamin
- Carport
- großer Pool
- Brunnen, der das Wasser für den Pool liefert
- Garten und Terrasse mit Südausrichtung
- Ausbaupotential im gesamten Dachgeschoss (Einliegerwohnung möglich)

Número de propiedad: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 275.25 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Número de propiedad: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

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