

Wuppertal

## Casa energéticamente eficiente: un paraíso familiar espacioso y modernizado en las alturas del sur de Barmer

*Número de propiedad: 25063032*



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

**PRECIO DE COMPRA: 775.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 260 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.243 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25063032 - 42285 Wuppertal**

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

Número de propiedad: 25063032 - 42285 Wuppertal

## De un vistazo

|                      |                                                      |
|----------------------|------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25063032                                             |
| Superficie habitable | ca. 260 m²                                           |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                                    |
| Habitaciones         | 7                                                    |
| Dormitorios          | 6                                                    |
| Baños                | 3                                                    |
| Año de construcción  | 1966                                                 |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de<br>aparcamiento exterior, 1<br>x Garaje |

|                                   |                                                                                    |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra                  | 775.000 EUR                                                                        |
| Casa                              | Casa unifamiliar                                                                   |
| Comisión                          | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernización /<br>Rehabilitación | 2018                                                                               |
| Estado de la propiedad            | cuidado                                                                            |
| Método de construcción            | Sólido                                                                             |
| Características                   | Terraza, WC para<br>invitados                                                      |

Número de propiedad: 25063032 - 42285 Wuppertal

## Datos energéticos

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Fuente de energía                   | Pellet     |
| Certificado energético válido hasta | 03.10.2035 |
| Fuente de energía                   | Pellets    |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 117.90 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1966                   |

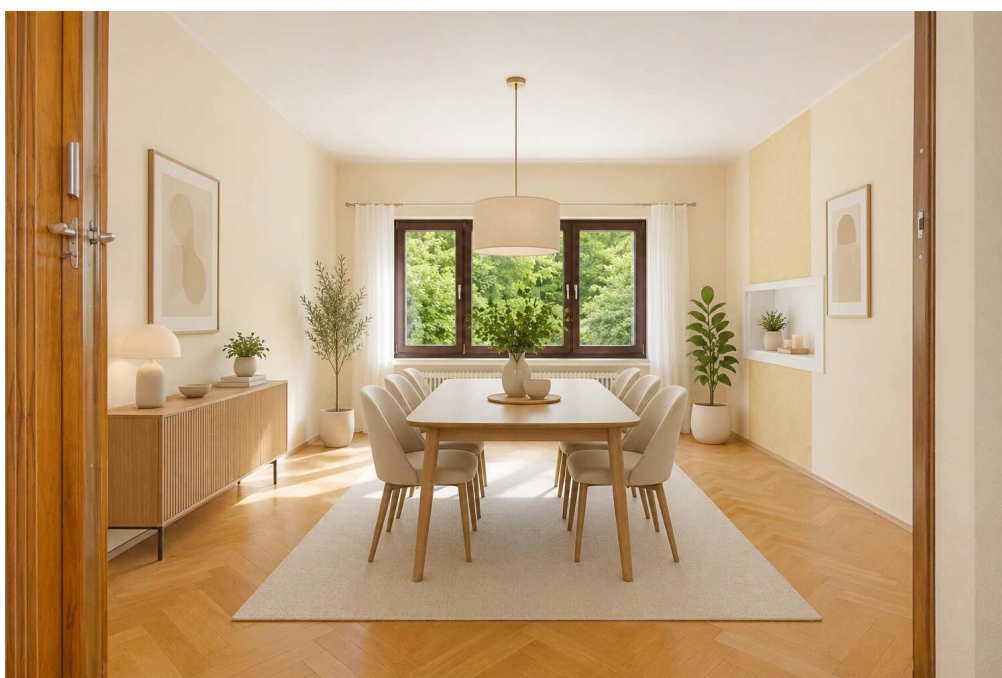
Número de propiedad: 25063032 - 42285 Wuppertal

## La propiedad



Número de propiedad: 25063032 - 42285 Wuppertal

## La propiedad



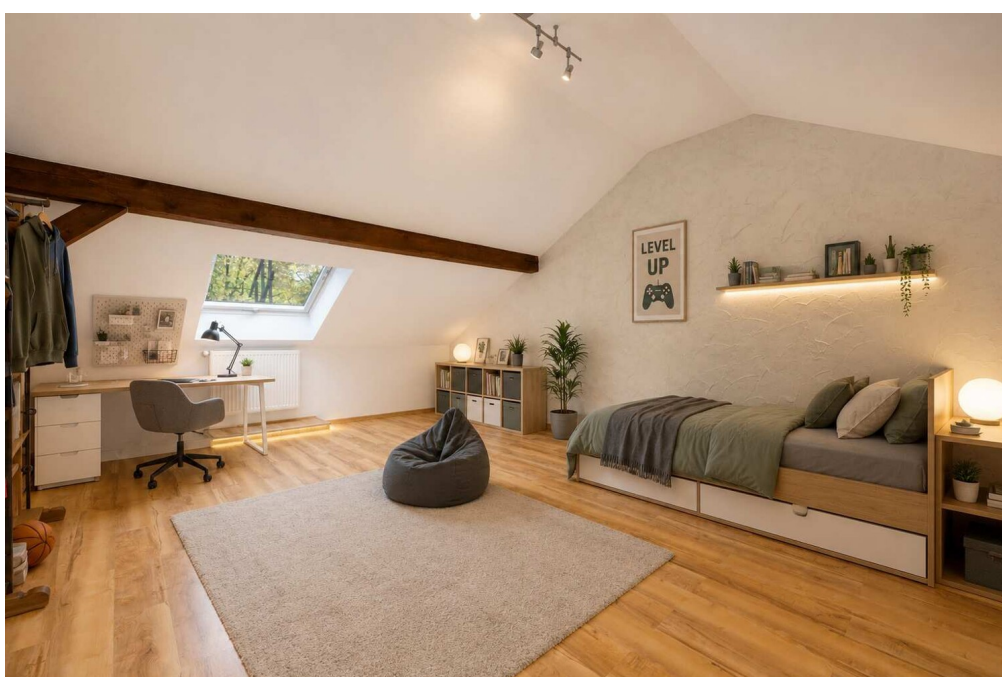
Número de propiedad: 25063032 - 42285 Wuppertal

## La propiedad



Número de propiedad: 25063032 - 42285 Wuppertal

## La propiedad



Número de propiedad: 25063032 - 42285 Wuppertal

## La propiedad



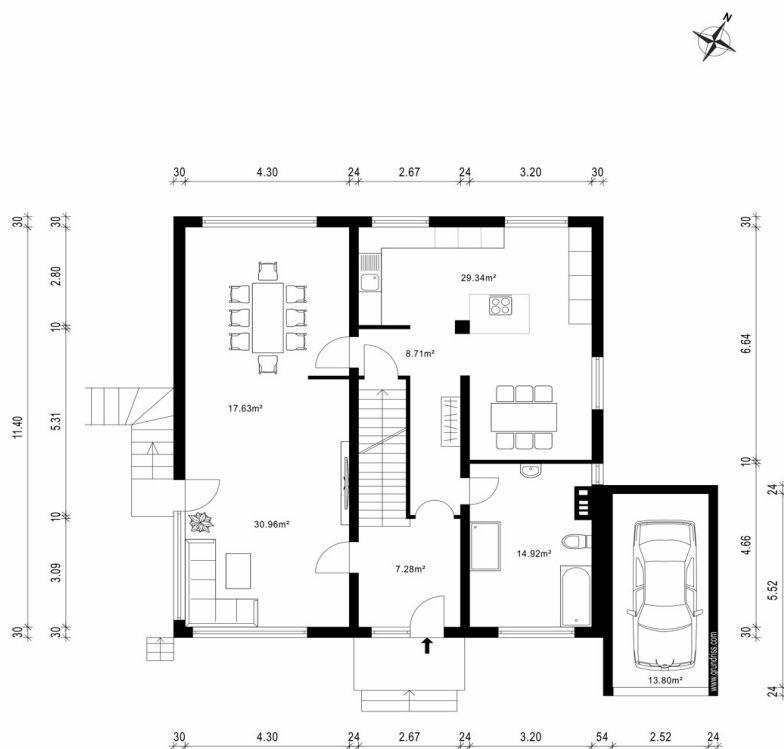
Número de propiedad: 25063032 - 42285 Wuppertal

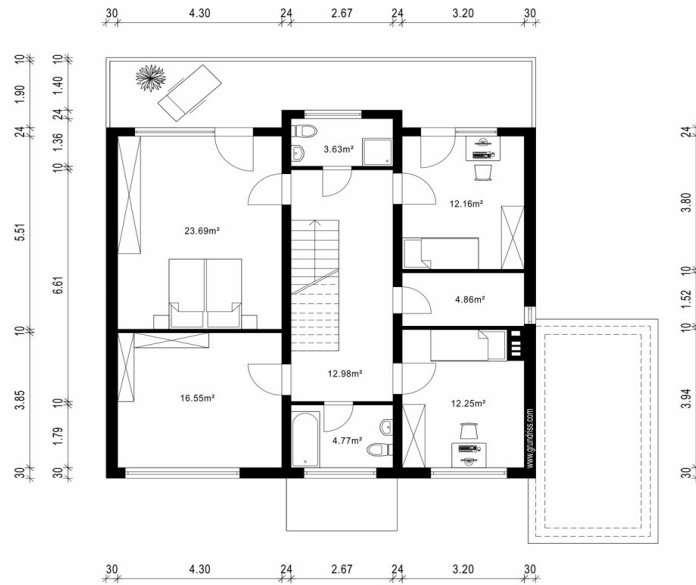
## La propiedad



Número de propiedad: 25063032 - 42285 Wuppertal

## Planos de planta

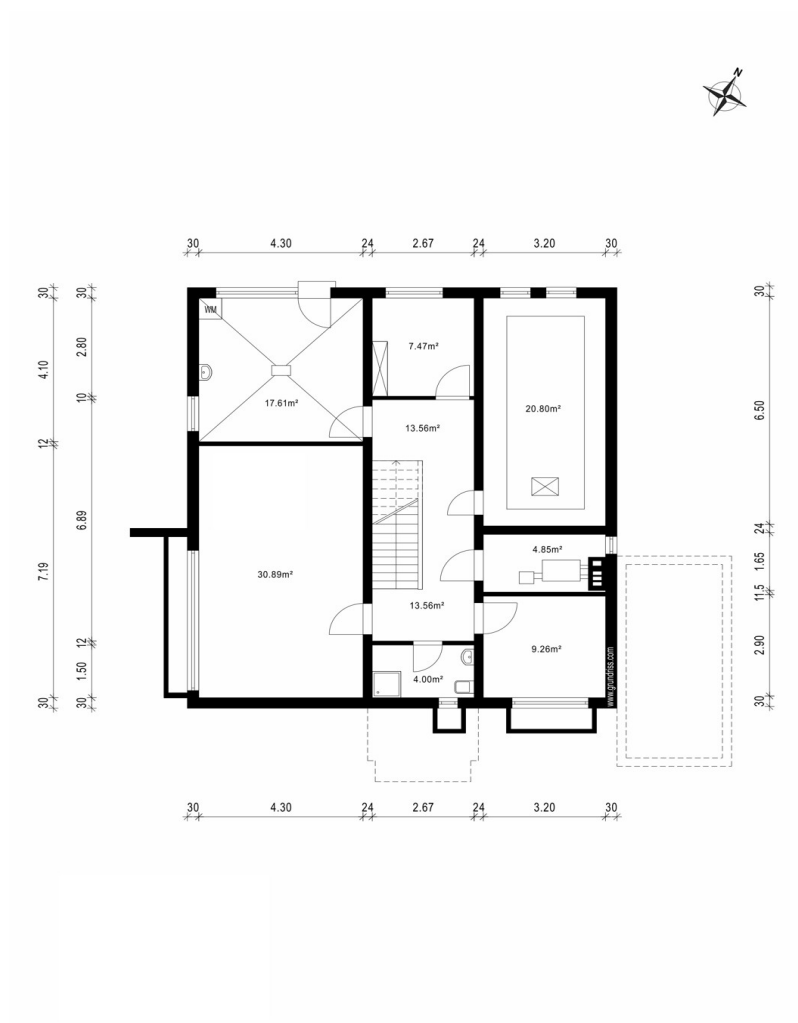




### GRUNDRISS DACHGESCHOSS

The floor plan shows a rectangular layout with the following details:

- Dimensions:**
  - Overall width: 25 (left), 19.75 (top), 25 (right).
  - Overall height: 30 (left), 1.0, 1.70, 2.8, 4.00, 2.8, 1.70, 1.0 (right).
  - Room 1 width: 6.44 (bottom).
  - Room 2 width: 3.33 (bottom).
  - Central corridor width: 10 (bottom).
  - Staircase width: 2.78 (bottom).
- Rooms and Areas:**
  - RAUM 1:** Left room with a window (1.07 x 1.32).
  - RAUM 2:** Right room with a window (1.07 x 1.32).
  - DIELE:** Central corridor/staircase area.
  - 2. Rettungsweg:** Second escape route, indicated by a dashed line.
  - Metalltreppe:** Metal staircase, indicated by a dashed line.
- Structural Elements:**
  - Columns: 25 (left), 25 (right).
  - Staircase: 7.0 (width), 2.55 (height).
  - Windows: 1.07 x 1.32 (top left), 1.07 x 1.32 (top right), 1.07 x 1.32 (bottom left), 1.07 x 1.32 (bottom right).
  - Doors: 6.0 x 9.0 (top left), 6.0 x 9.0 (top right), 6.0 x 9.0 (bottom left), 6.0 x 9.0 (bottom right).



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25063032 - 42285 Wuppertal

## Una primera impresión

Espaciosa casa familiar con una modernización de alta calidad, paneles solares, calefacción de pellets y un amplio jardín. Esta vivienda unifamiliar, construida originalmente en 1966, se sometió a una modernización exhaustiva y de alta calidad en 2013, cumpliendo con el estándar de eficiencia energética KfW Efficiency House 100. Con aproximadamente 260 m<sup>2</sup> de superficie habitable y un total de seis dormitorios, la propiedad ofrece amplio espacio para familias, para vivir y trabajar bajo un mismo techo. La amplia entrada transmite inmediatamente una acogedora sensación de amplitud. En la planta baja, el salón-comedor de planta abierta es impresionante, integrándose a la perfección con la cocina de aproximadamente 30 m<sup>2</sup>. La cocina, equipada con alta calidad y con comedor y una gran isla, constituye el corazón de la casa e invita a disfrutar del tiempo libre. Un moderno baño (aprox. 15 m<sup>2</sup>) con bañera y una amplia ducha a ras de suelo completa el equipamiento de esta planta. La cómoda altura del techo, de aproximadamente 2,85 m, es especialmente destacable, lo que realza aún más la sensación de amplitud. La planta superior cuenta con cuatro amplios dormitorios. Dos de ellos ofrecen acceso directo a la terraza de aproximadamente 20 m<sup>2</sup> con vistas al exuberante jardín, ideal para relajarse al aire libre. El ático reformado ofrece dos habitaciones más, amplias y versátiles, ideales como habitaciones infantiles, habitaciones de invitados o salas de ocio. Además de varios trasteros, el sótano ofrece otro aseo y un amplio taller/oficina, ideal como despacho o estudio. El lavadero tiene acceso a nivel del jardín, lo cual resulta práctico y práctico. La casa también incluye un espacioso garaje con espacio suficiente para un vehículo y espacio de almacenamiento adicional. Eficiencia energética: La casa cuenta con un moderno sistema de calefacción de pellets de 2013, que garantiza un suministro de calor eficiente y sostenible. Esto se complementa con un sistema solar térmico en la cubierta, que proporciona agua caliente sanitaria durante todo el año. Esta combinación se traduce en un notable ahorro energético y representa una vida con visión de futuro. La parcela de 1243 m<sup>2</sup> ofrece amplio espacio para los amantes de la jardinería, zonas de juego, relajación y paisajismo. Esta casa unifamiliar modernizada combina un espacio amplio, comodidades modernas y diversas posibilidades de uso en un amplio terreno. Su distribución, sus espacios abiertos y su tranquilo jardín ofrecen las condiciones ideales para familias que valoran la comodidad, el espacio y la calidad de vida. En resumen: una propiedad excepcionalmente espaciosa y bien cuidada que combina tecnología de construcción moderna, una vida de alta calidad y una impresionante amplitud. Una vivienda ideal para familias que valoran la comodidad, la sostenibilidad y un entorno residencial de prestigio. Contáctenos para obtener más información o concertar una visita personal.

**Número de propiedad: 25063032 - 42285 Wuppertal**

## Detalles de los servicios

**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

**Número de propiedad: 25063032 - 42285 Wuppertal**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25063032 - 42285 Wuppertal**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25063032 - 42285 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](mailto:wuppertal@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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