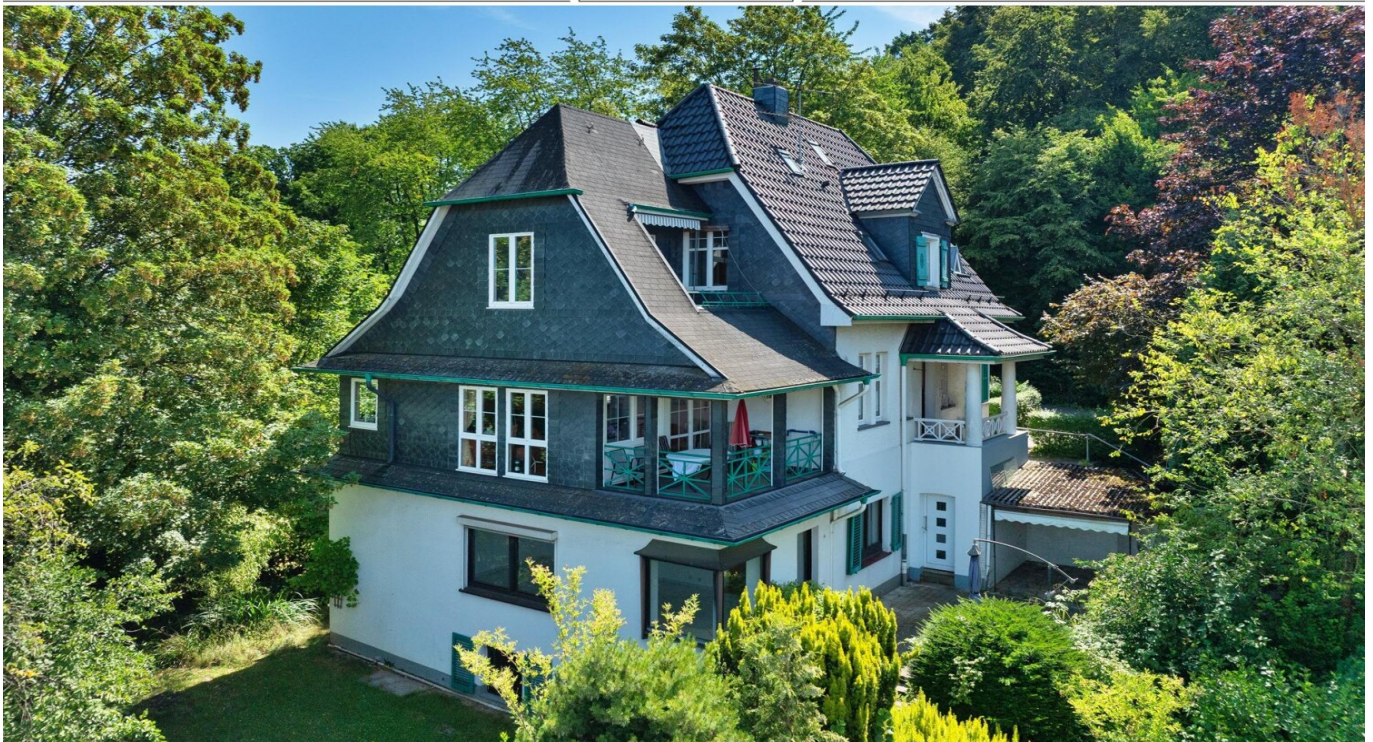


Wuppertal

Stilvolle Villa mit drei Wohneinheiten in Bestlage am Hedtberg in Wuppertal

Número de propiedad: 26063018



**PRECIO DE COMPRA: 785.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 257,25 m² • HABITACIONES: 10 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 813 m²**

Número de propiedad: 26063018 - 42389 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: 26063018 - 42389 Wuppertal

De un vistazo

Número de propiedad	26063018
Superficie habitable	ca. 257,25 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	10
Dormitorios	5
Baños	5
Año de construcción	1918
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 4 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	785.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2013
Estado de la propiedad	cuidado
Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 26063018 - 42389 Wuppertal

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	20.07.2036
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	256.88 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1918

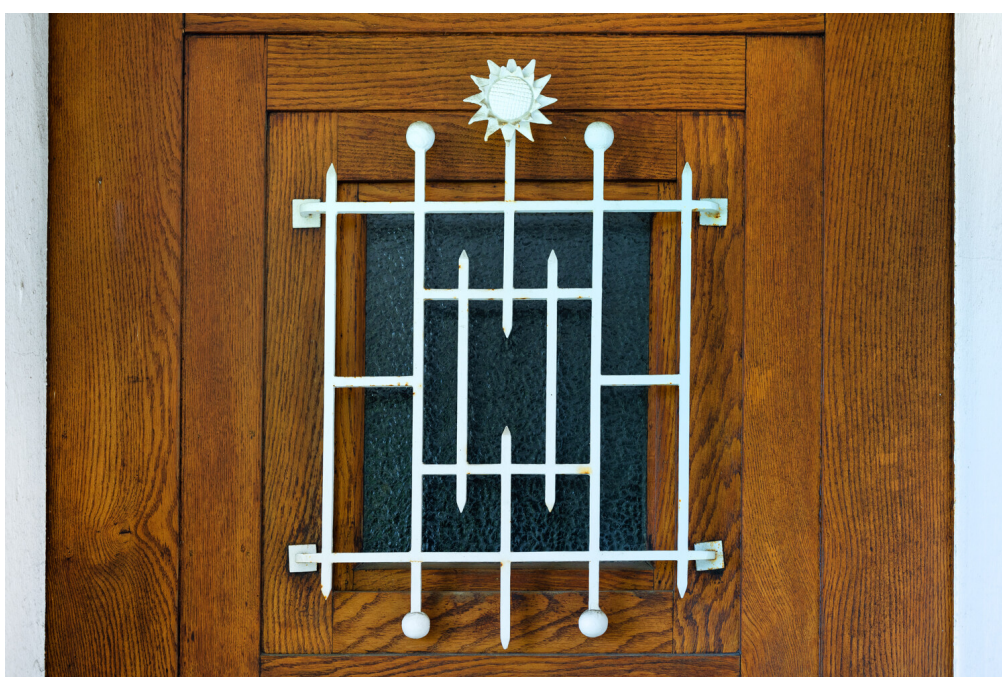
Número de propiedad: 26063018 - 42389 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 26063018 - 42389 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 26063018 - 42389 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 26063018 - 42389 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 26063018 - 42389 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 26063018 - 42389 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 26063018 - 42389 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 26063018 - 42389 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 26063018 - 42389 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 26063018 - 42389 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 26063018 - 42389 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 26063018 - 42389 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 26063018 - 42389 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 26063018 - 42389 Wuppertal

La propiedad



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



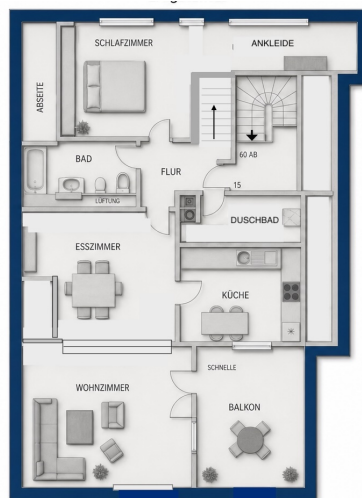
Gartengeschoss

Número de propiedad: 26063018 - 42389 Wuppertal

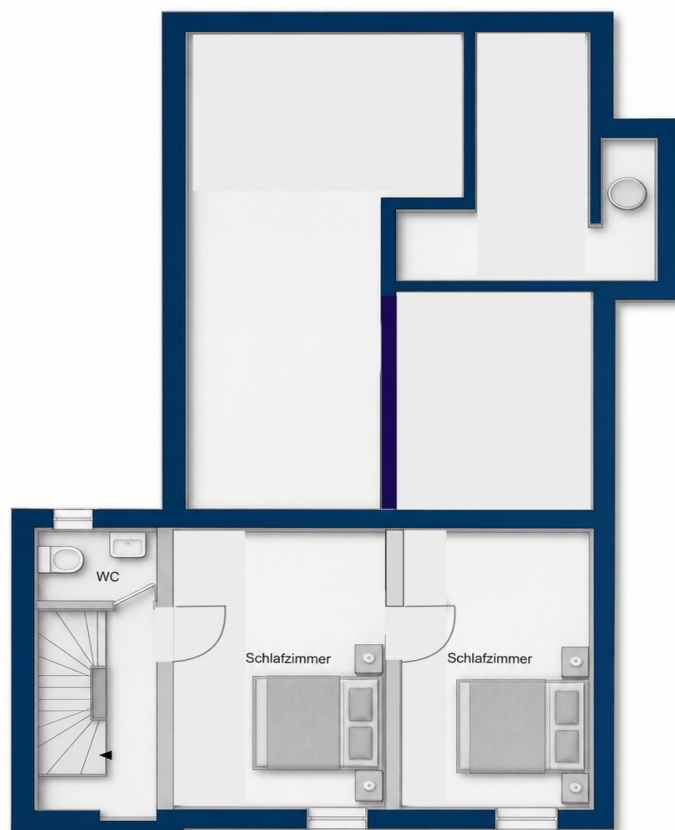
Planos de planta



Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss

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: 26063018 - 42389 Wuppertal

Una primera impresión

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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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.

Die Wohnungen im Ober- und Gartengeschoss stehen leer, die Erdgeschosswohnung ist langjährig vermietet, die Nettokaltmiete beträgt hier 603,32 €.

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!

Número de propiedad: 26063018 - 42389 Wuppertal

Detalles de los servicios

- 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.

Número de propiedad: 26063018 - 42389 Wuppertal

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26063018 - 42389 Wuppertal

Otros datos

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: 26063018 - 42389 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