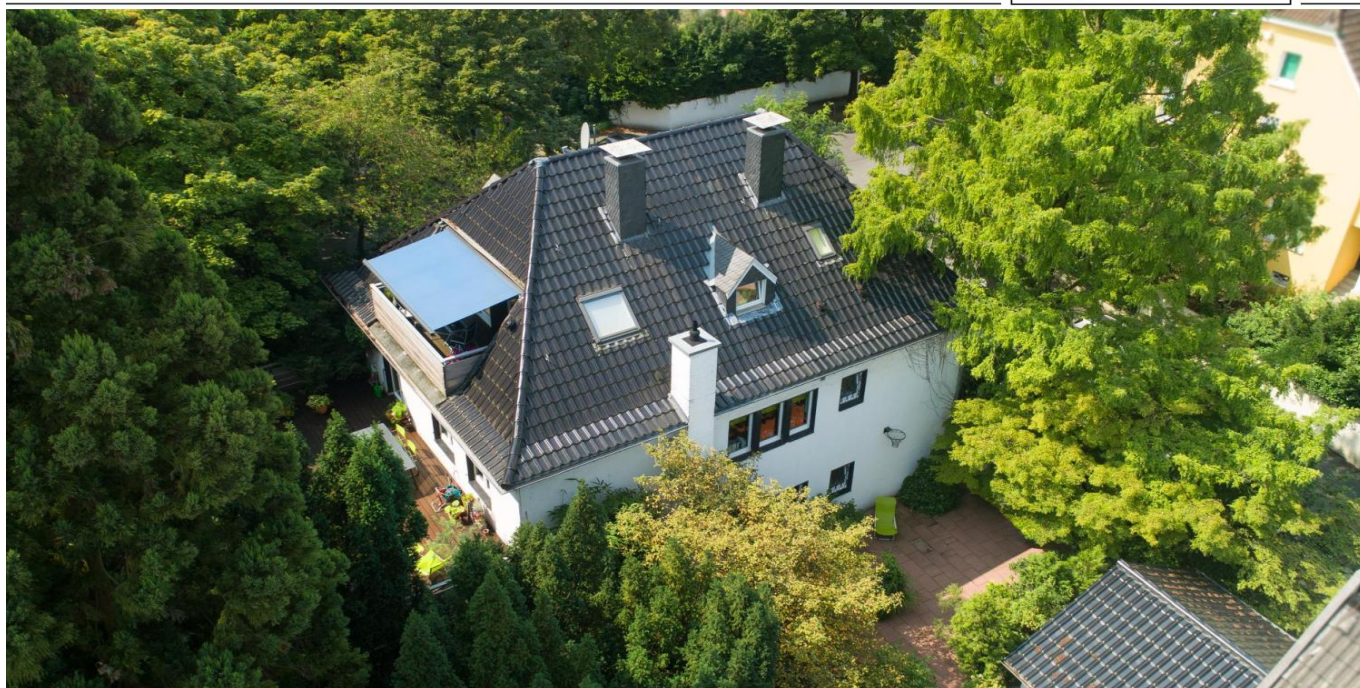


Wuppertal

Villa classique moderne avec trois unités et diverses possibilités d'utilisation

CODE DU BIEN: 24063024



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 899.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 450 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.011 m²

CODE DU BIEN: 24063024 - 42329 Wuppertal

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24063024 - 42329 Wuppertal

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24063024
Surface habitable	ca. 450 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1938

Prix d'achat	899.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 135 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24063024 - 42329 Wuppertal

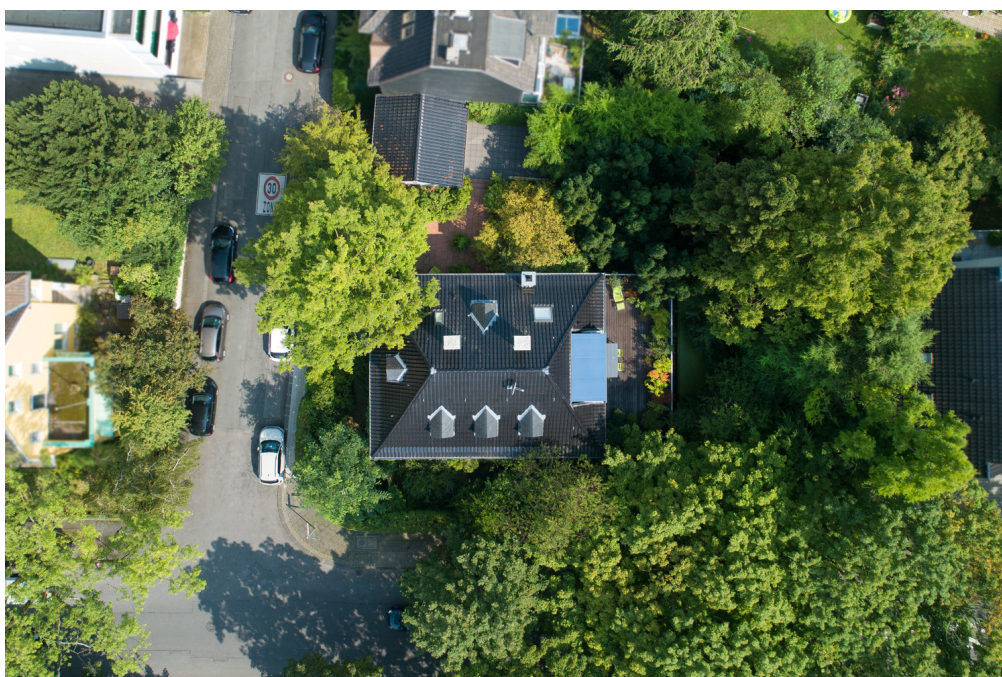
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	04.02.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	116.50 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1938

CODE DU BIEN: 24063024 - 42329 Wuppertal

La propriété



CODE DU BIEN: 24063024 - 42329 Wuppertal

La propriété



CODE DU BIEN: 24063024 - 42329 Wuppertal

La propriété



CODE DU BIEN: 24063024 - 42329 Wuppertal

La propriété



CODE DU BIEN: 24063024 - 42329 Wuppertal

La propriété



CODE DU BIEN: 24063024 - 42329 Wuppertal

La propriété



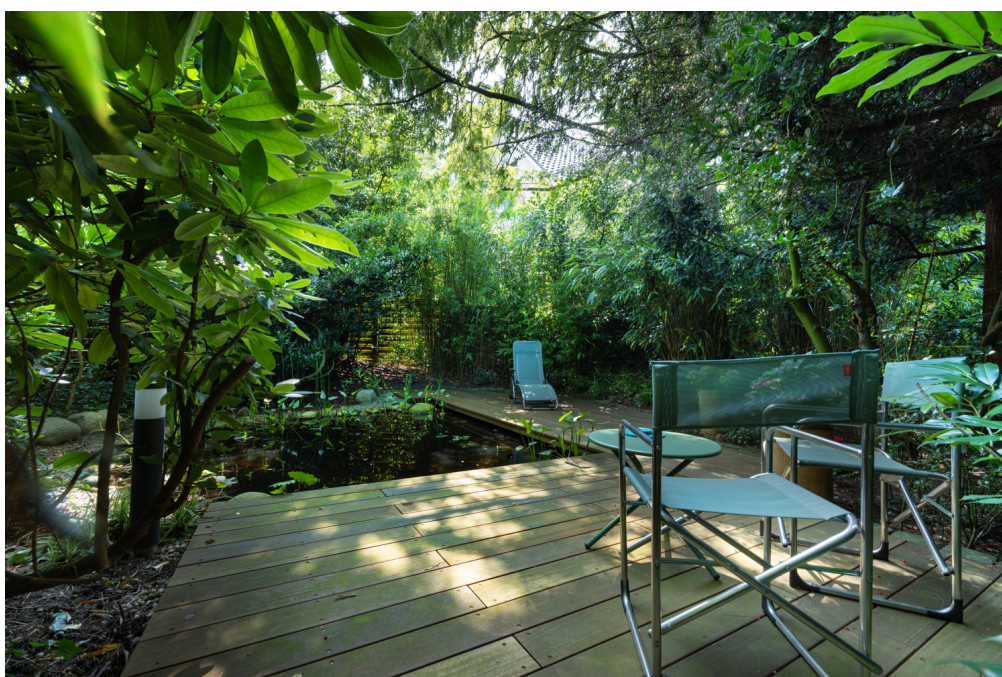
CODE DU BIEN: 24063024 - 42329 Wuppertal

La propriété



CODE DU BIEN: 24063024 - 42329 Wuppertal

La propriété



CODE DU BIEN: 24063024 - 42329 Wuppertal

La propriété



CODE DU BIEN: 24063024 - 42329 Wuppertal

La propriété



CODE DU BIEN: 24063024 - 42329 Wuppertal

La propriété



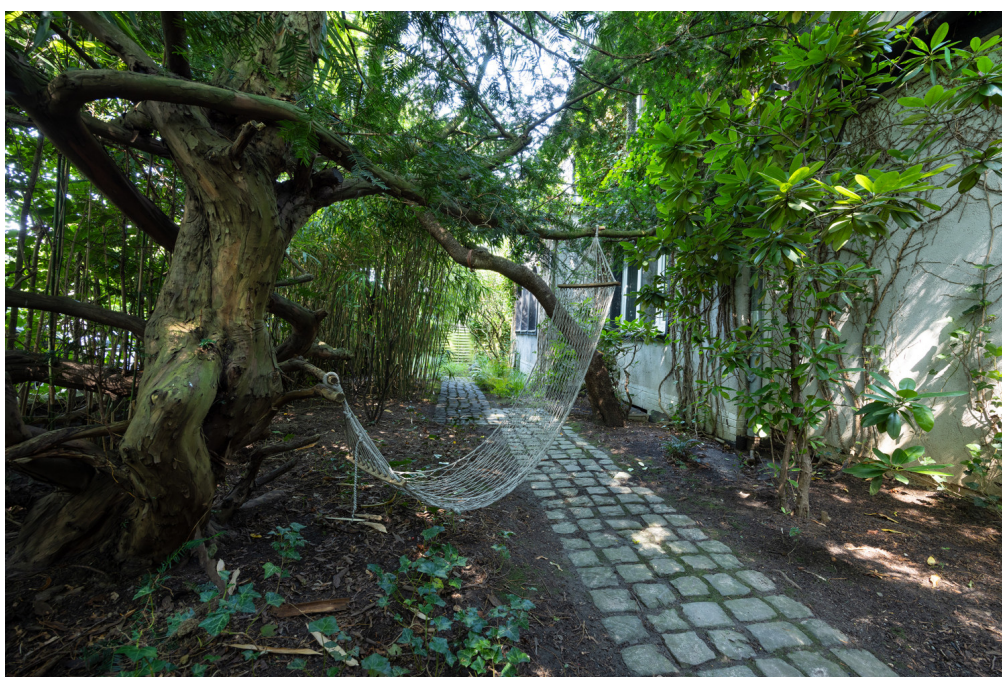
CODE DU BIEN: 24063024 - 42329 Wuppertal

La propriété



CODE DU BIEN: 24063024 - 42329 Wuppertal

La propriété



CODE DU BIEN: 24063024 - 42329 Wuppertal

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24063024 - 42329 Wuppertal

Une première impression

Cette spacieuse villa, construite en 1938 selon des méthodes de construction robustes, offre environ 450 m² de surface habitable. Ses trois niveaux/unités d'habitation offrent de multiples possibilités d'aménagement : espace de vie et de travail combiné, logement multigénérationnel ou logements séparés. La propriété se situe sur une avenue bordée de villas des années 1930, à proximité d'un petit parc, dans un quartier bénéficiant d'infrastructures complètes (nombreuses crèches, écoles de tous niveaux, supermarchés, cabinets médicaux/pharmacies, centre social, cafés, abonnements à des paniers de produits bio de la vallée de Windrather, boutiques de producteurs) et d'excellentes liaisons avec Düsseldorf. L'architecture de la villa reflète les périodes moderniste classique et Bauhaus. La structure du bâtiment est saine et, grâce à l'agrandissement de sa surface au sol, la transformation en un espace de vie ouvert, les modernisations et les rénovations, la villa présente aujourd'hui un aspect contemporain et des finitions de grande qualité. Des travaux de modernisation continus ont été réalisés entre 1980 et 1984, 1999 et 2000, 2007 et 2012, et plus récemment en 2023/24. Un diagnostic de performance énergétique (DPE) a été établi en 2007. Par la suite, les travaux suivants ont notamment été effectués : la toiture a été entièrement refaite et les lucarnes remplacées, une chaudière à condensation au gaz moderne a été installée et le plafond du sous-sol a été isolé. Toutes les fenêtres ont été remplacées par des fenêtres Schüco haut de gamme (double et triple vitrage). Les toitures plates existantes ont été rénovées et isolées. Les coffres des volets roulants encastrés au rez-de-chaussée ont été isolés et les volets roulants ont été remplacés par des volets roulants en aluminium ROKA offrant une isolation maximale. Les surfaces ont également été rénovées, avec une attention particulière portée au choix de matériaux durables et de haute qualité. Par exemple, un parquet massif en chêne français de 2 cm d'épaisseur a été posé flottant sur tous les niveaux. La propriété bénéficie d'une situation idéale, avec d'excellentes liaisons de transport régionales et nationales. Cette villa, offrant de multiples possibilités d'usage commercial et/ou privé, un espace de vie généreux et des équipements modernes, constitue une résidence de choix pour les acheteurs exigeants. Son espace extérieur forme un véritable havre de paix en pleine ville. Un design intérieur distinctif et contemporain complète ce bâtiment de caractère. Planifiez une visite dès aujourd'hui pour découvrir par vous-même les atouts de cette propriété. Nous serons ravis de vous fournir des documents et des photos supplémentaires sur simple demande.

CODE DU BIEN: 24063024 - 42329 Wuppertal

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 24063024 - 42329 Wuppertal

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24063024 - 42329 Wuppertal

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24063024 - 42329 Wuppertal

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Constantin Pauly

Friedrich-Ebert-Straße 38, 42103 Wuppertal

Tel.: +49 202 - 24 29 72 2

E-Mail: wuppertal@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com