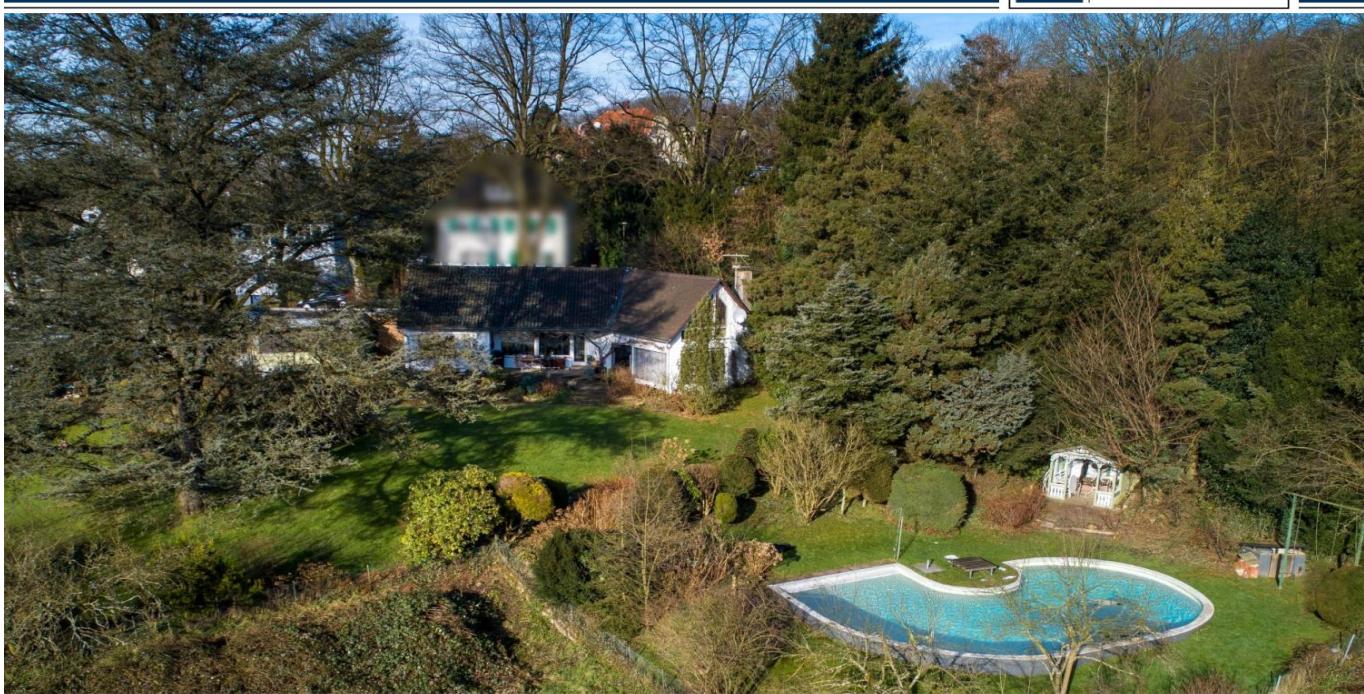


Wuppertal – Elberfeld

## Boltenberg : Bungalow avec grand jardin, piscine et potentiel d'agrandissement

**CODE DU BIEN: 25063003**



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

**PRIX D'ACHAT: 675.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.500 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

- 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: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25063003	Prix d'achat	675.000 EUR
Surface habitable	ca. 135 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2018
Chambres à coucher	3	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1964	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée
Place de stationnement	2 x Abri de voitures		

**CODE DU BIEN: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	275.25 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.02.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1964

CODE DU BIEN: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## La propriété



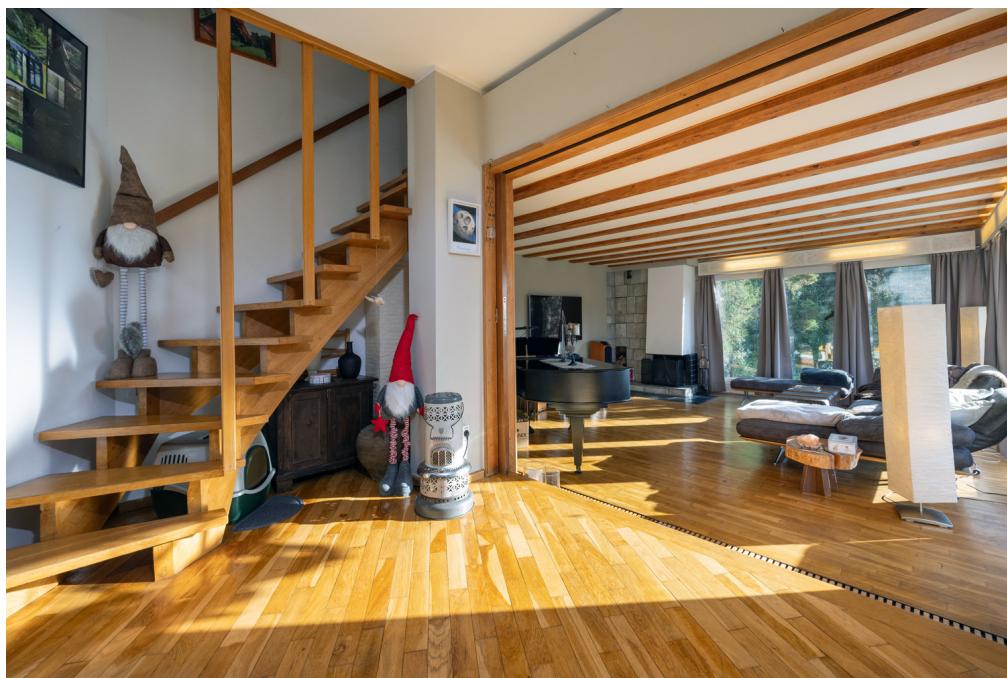
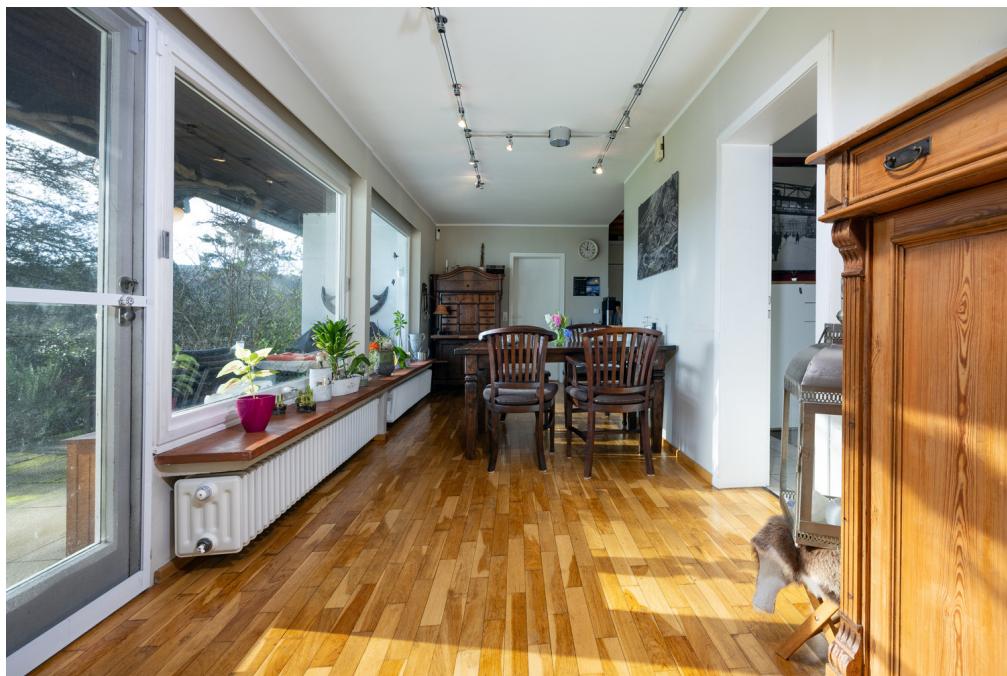
CODE DU BIEN: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld**

## Une première impression

Construite en 1964, cette maison individuelle offre environ 135 m<sup>2</sup> de surface habitable et un vaste terrain d'environ 1 500 m<sup>2</sup>, constituant un refuge idéal pour les amoureux de la nature et ceux qui apprécient la vie au milieu de la verdure. La propriété est située à Boltenberg, en bordure de forêt. Le rez-de-chaussée propose un espace de vie moderne et ouvert, réparti sur un seul niveau et composé de plusieurs zones distinctes. Une cuisine ouverte se prolonge harmonieusement vers une salle à manger avec vue sur le jardin. Au niveau inférieur se trouve un salon spacieux et lumineux avec cheminée. De grandes baies vitrées panoramiques offrent des vues pittoresques sur la verdure environnante et créent une atmosphère lumineuse et accueillante. Le salon et la salle à manger donnent tous deux un accès direct à la terrasse du jardin, idéale pour recevoir ou se détendre. La partie arrière abrite les espaces privés, notamment une suite parentale avec salle de bains privative. Ici, le concept de vie sur deux niveaux est judicieusement mis en œuvre. L'étage supérieur comprend une autre chambre avec une très grande fenêtre en pignon. De plus, il est possible d'aménager davantage les pièces, par exemple en installant une lucarne ou une extension bien conçue. Un appartement indépendant avec entrée privée est également envisageable. Le bâtiment dispose d'un sous-sol partiel offrant un espace de rangement supplémentaire. Une dépendance séparée, actuellement aménagée en atelier, est idéale pour les projets de bricolage ou comme espace supplémentaire. Un abri voiture permet de garer deux véhicules. La maison est chauffée par un système de chauffage central. La propriété nécessite quelques travaux de rénovation. Cependant, elle offre une base solide pour divers travaux de modernisation et d'aménagement afin de réaliser la maison de vos rêves. Son atout majeur réside dans son généreux terrain. Les espaces ouverts offrent une vue panoramique imprenable et se prêtent à de multiples usages. En contrebas de la propriété, un pavillon a été construit, offrant un refuge abrité pour se détendre au soleil ou passer des soirées conviviales. Jouxtant le pavillon se trouve une grande piscine d'une capacité d'environ 100 000 litres, qui confère une touche méditerranéenne et rend la propriété vraiment unique. La situation en bordure de forêt garantit une vie paisible et de grande qualité. Le cadre naturel crée une atmosphère de vie agréable et offre de nombreuses possibilités de loisirs en pleine nature. Parallèlement, la propriété est bien desservie, offrant à la fois intimité et accès aux commodités du quotidien. Il s'agit d'une maison individuelle avec un terrain spacieux et un fort potentiel de personnalisation. Nous serions ravis d'organiser une visite pour vous permettre de découvrir la propriété par vous-même. De plus amples informations sont disponibles sur demande.

**CODE DU BIEN: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld**

## Détails des commodités

- 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)

**CODE DU BIEN: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 275.25 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld**

## 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](mailto:wuppertal@von-poll.com)

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

---

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