

Wuppertal

# Maison écoénergétique : un paradis familial moderne et spacieux sur les hauteurs sud de Barmer

CODE DU BIEN: 25063032



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

PRIX D'ACHAT: 819.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 260 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.243 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25063032 - 42285 Wuppertal**

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

**CODE DU BIEN: 25063032 - 42285 Wuppertal**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25063032</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>819.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 260 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>7</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2018</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>6</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1966</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre, 1 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 25063032 - 42285 Wuppertal**

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Granulé</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Diagnostic énergétique</b>
<b>Certification énergétique valable jusqu'au</b>	<b>03.10.2035</b>	<b>Consommation d'énergie</b>	<b>117.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Source d'alimentation</b>	<b>Pellet</b>	<b>Classement énergétique</b>	<b>D</b>
		<b>Année de construction selon le certificat énergétique</b>	<b>1966</b>

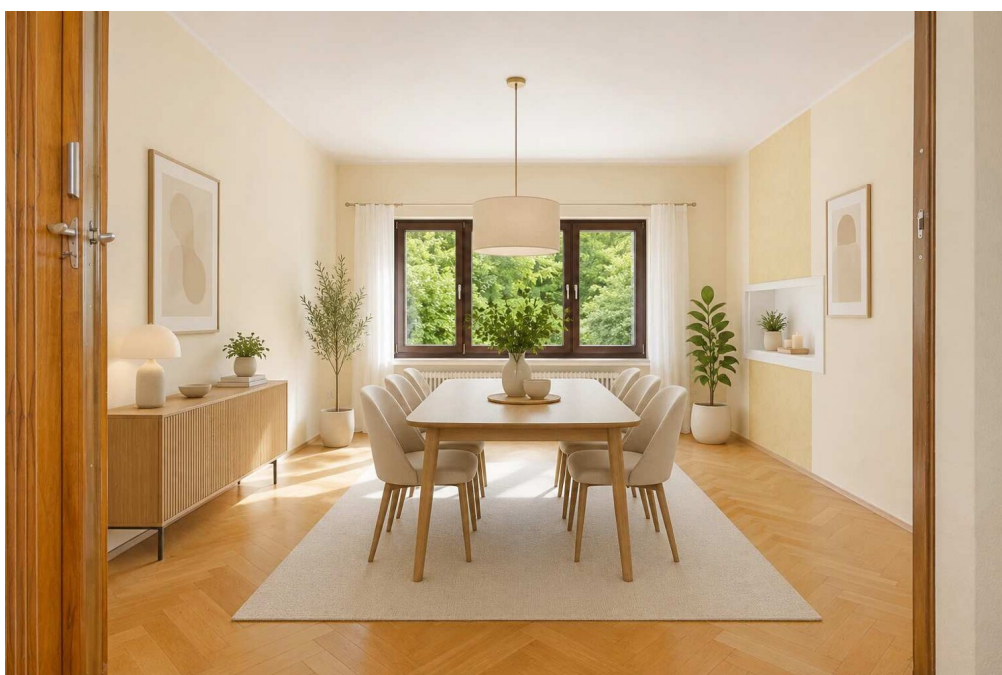
CODE DU BIEN: 25063032 - 42285 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25063032 - 42285 Wuppertal

## La propriété



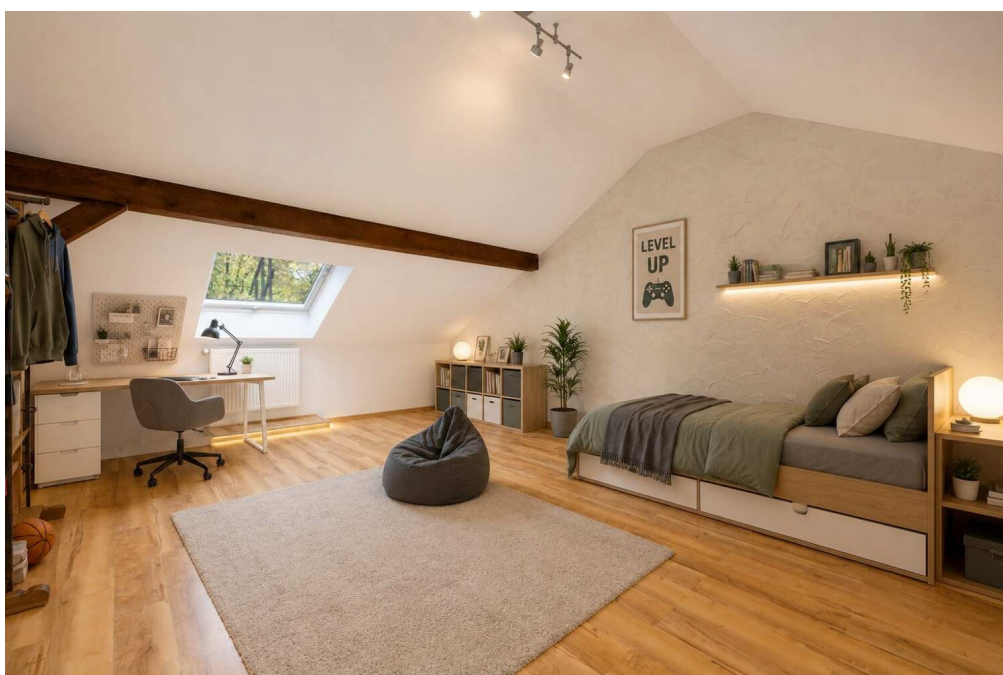
CODE DU BIEN: 25063032 - 42285 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25063032 - 42285 Wuppertal

## La propriété



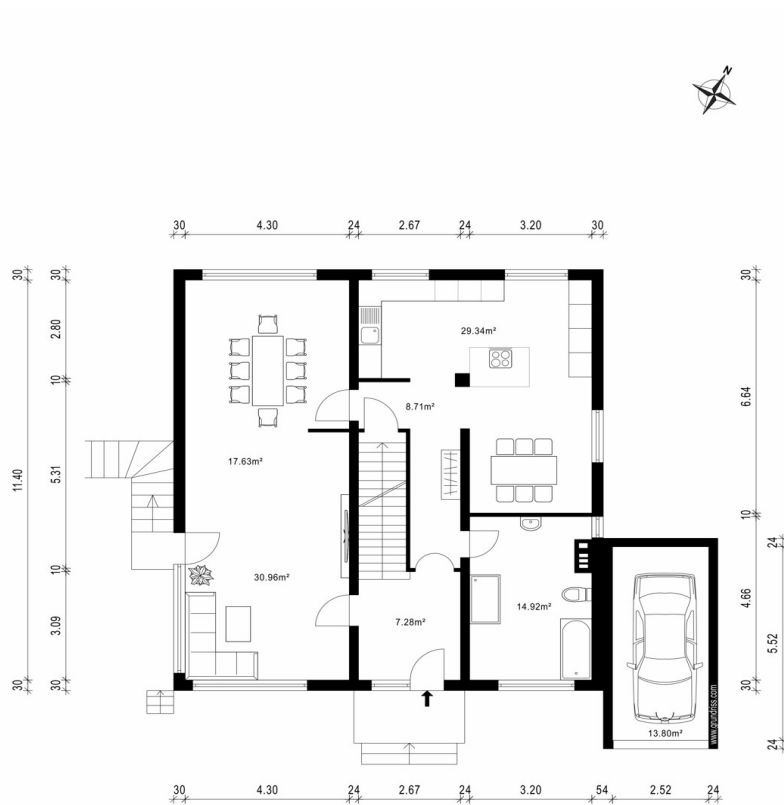
CODE DU BIEN: 25063032 - 42285 Wuppertal

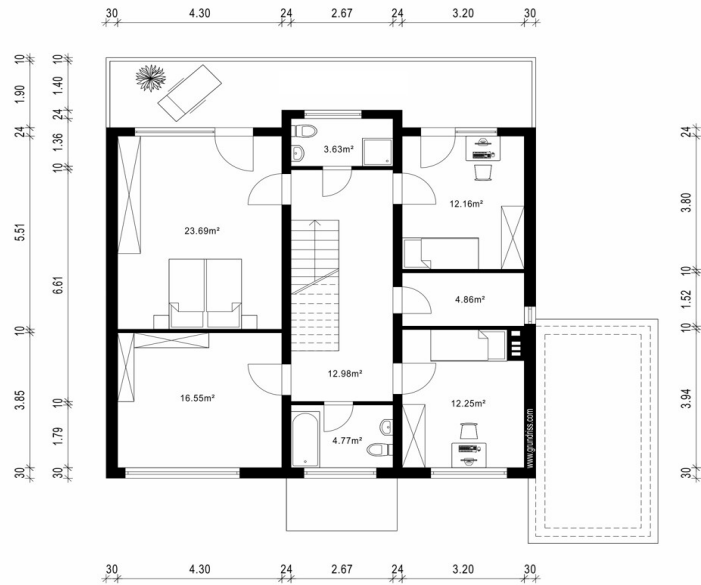
## La propriété



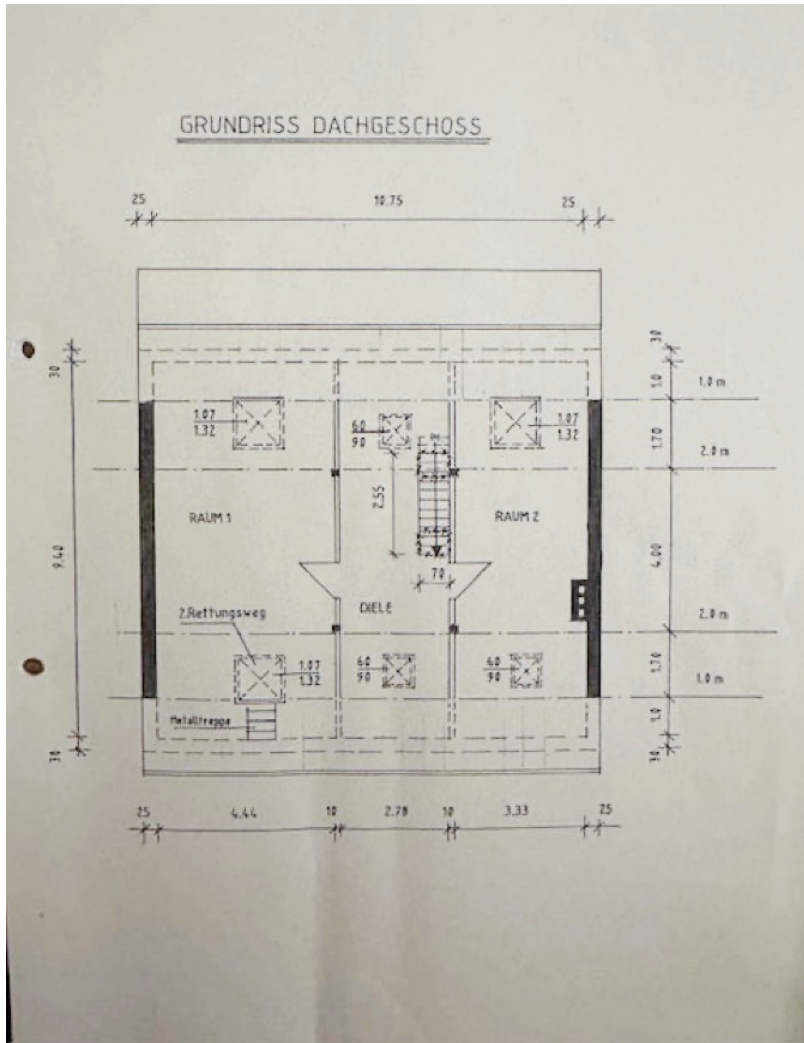
CODE DU BIEN: 25063032 - 42285 Wuppertal

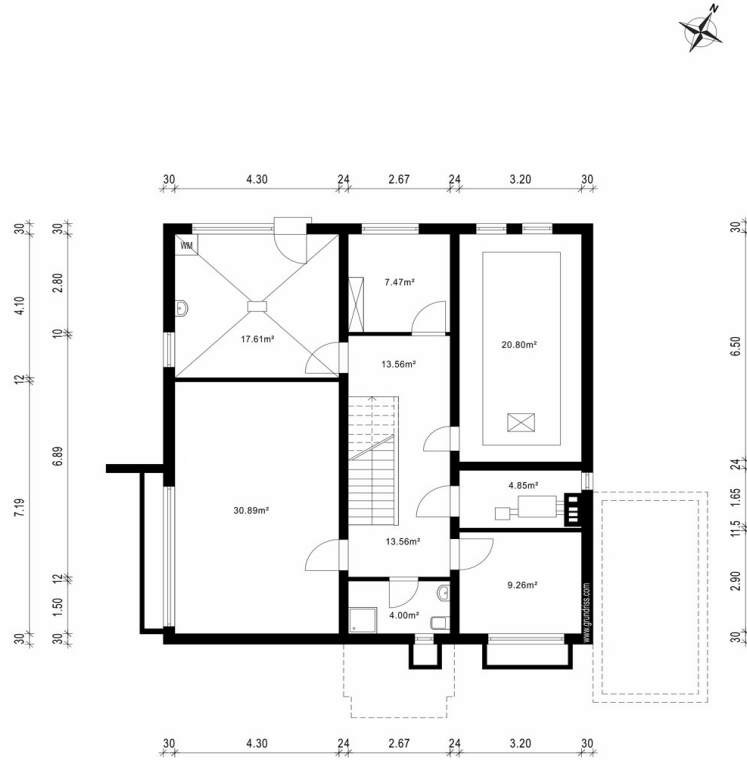
## Plans d'étage





;





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25063032 - 42285 Wuppertal**

## Une première impression

Spacieuse maison familiale rénovée avec des matériaux de qualité, équipée de panneaux solaires, d'un chauffage au bois et d'un grand jardin. Cette maison individuelle, construite en 1966, a bénéficié d'une rénovation complète et de grande qualité en 2013, répondant aux exigences énergétiques de la norme KfW Efficiency House 100. Avec environ 260 m<sup>2</sup> de surface habitable et six chambres, la propriété offre un espace généreux pour une famille, permettant de vivre et de travailler sous un même toit. Le hall d'entrée spacieux et accueillant confère immédiatement une impression d'espace. Au rez-de-chaussée, le vaste séjour/salle à manger ouvert impressionne et se prolonge harmonieusement vers la cuisine d'environ 30 m<sup>2</sup>. Cette dernière, équipée de matériaux haut de gamme, d'un coin repas et d'un grand îlot central, constitue le cœur de la maison et invite à la convivialité. Une salle de bains moderne (environ 15 m<sup>2</sup>) avec baignoire et grande douche à l'italienne complète les équipements de ce niveau. La hauteur sous plafond confortable d'environ 2,85 m contribue à l'impression d'espace. L'étage supérieur comprend quatre chambres spacieuses. Deux d'entre elles donnent directement sur une terrasse d'environ 20 m<sup>2</sup> surplombant un jardin luxuriant, idéale pour se détendre en plein air. Les combles aménagés offrent deux grandes pièces polyvalentes, parfaites pour des chambres d'enfants, des chambres d'amis ou des ateliers. Outre plusieurs espaces de rangement, le sous-sol comprend un WC et une grande pièce pouvant servir de bureau ou d'atelier. La buanderie, de plain-pied avec accès au jardin, est très pratique. La maison dispose également d'un garage spacieux pouvant accueillir un véhicule et offrant un espace de rangement supplémentaire. Côté performance énergétique : la maison est équipée d'un système de chauffage à granulés moderne installé en 2013, garantissant un chauffage efficace et durable. Ce système est complété par un système solaire thermique en toiture, qui fournit l'eau chaude sanitaire toute l'année. Cette combinaison permet de réaliser d'importantes économies d'énergie et représente un mode de vie tourné vers l'avenir. Le terrain de 1 243 m<sup>2</sup> offre un vaste espace pour les amateurs de jardinage, les jeux, la détente et l'aménagement paysager. Cette maison individuelle modernisée allie espaces généreux, équipements contemporains et une grande polyvalence sur un terrain spacieux. Son agencement bien pensé, ses pièces à vivre ouvertes et son jardin paisible offrent un cadre de vie idéal pour les familles en quête de confort, d'espace et de qualité. En bref : une propriété exceptionnellement spacieuse et bien entretenue, qui combine construction moderne, confort haut de gamme et volumes impressionnants. Une maison idéale pour les familles qui privilégient le confort, le développement durable et un cadre de vie prestigieux. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations ou pour organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25063032 - 42285 Wuppertal**

## **Détails des commodités**

**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 Waschaum
- 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

**CODE DU BIEN: 25063032 - 42285 Wuppertal**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 25063032 - 42285 Wuppertal**

## **Plus d'informations**

**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 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: 25063032 - 42285 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](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)**