

Wuppertal

Stilvolle Villa mit drei Wohneinheiten in Bestlage am Hedtberg in Wuppertal

CODE DU BIEN: 26063018



PRIX D'ACHAT: 785.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 257,25 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 813 m²

CODE DU BIEN: 26063018 - 42389 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: 26063018 - 42389 Wuppertal

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26063018
Surface habitable	ca. 257,25 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Chambres à coucher	5
Salles de bains	5
Année de construction	1918
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 4 x surface libre

Prix d'achat	785.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2013
État de la propriété	Modernisé
Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 26063018 - 42389 Wuppertal

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	20.07.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	256.88 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1918

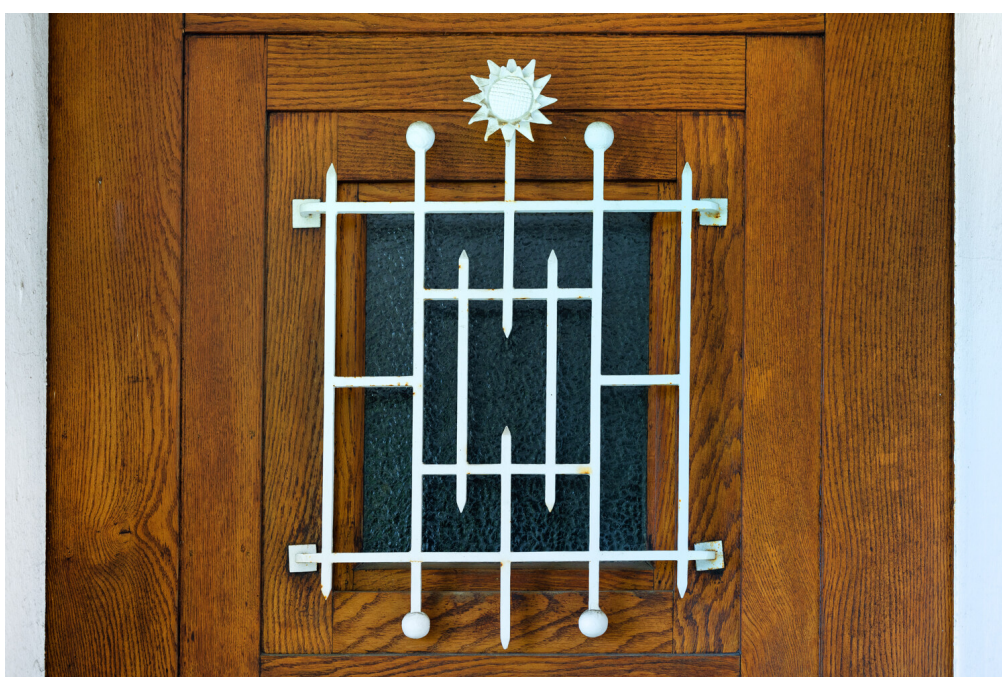
CODE DU BIEN: 26063018 - 42389 Wuppertal

La propriété



CODE DU BIEN: 26063018 - 42389 Wuppertal

La propriété



CODE DU BIEN: 26063018 - 42389 Wuppertal

La propriété



CODE DU BIEN: 26063018 - 42389 Wuppertal

La propriété



CODE DU BIEN: 26063018 - 42389 Wuppertal

La propriété



CODE DU BIEN: 26063018 - 42389 Wuppertal

La propriété



CODE DU BIEN: 26063018 - 42389 Wuppertal

La propriété



CODE DU BIEN: 26063018 - 42389 Wuppertal

La propriété



CODE DU BIEN: 26063018 - 42389 Wuppertal

La propriété



CODE DU BIEN: 26063018 - 42389 Wuppertal

La propriété



CODE DU BIEN: 26063018 - 42389 Wuppertal

La propriété



CODE DU BIEN: 26063018 - 42389 Wuppertal

La propriété



CODE DU BIEN: 26063018 - 42389 Wuppertal

La propriété



CODE DU BIEN: 26063018 - 42389 Wuppertal

La propriété



VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

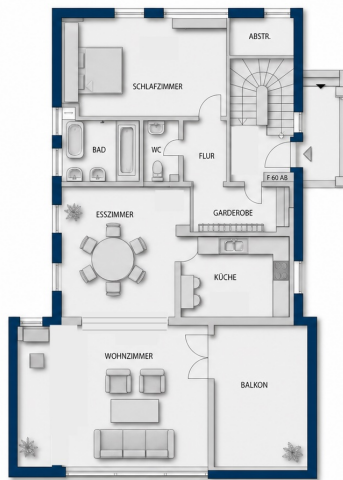
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

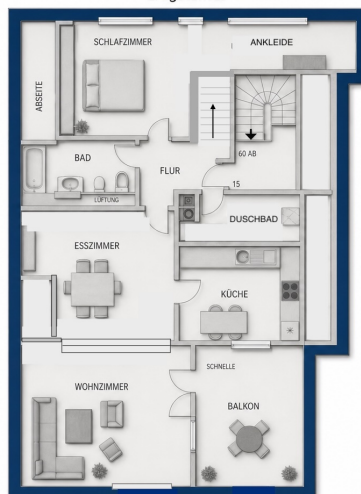
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26063018 - 42389 Wuppertal

Plans d'étage



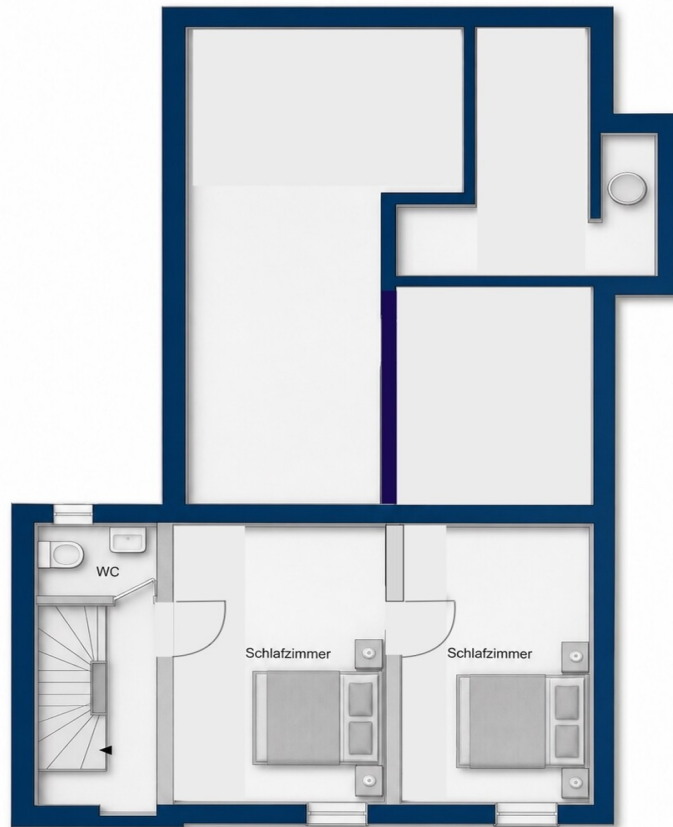
Erdgeschoss



Obergeschoss



Gartengeschoss



Untergeschoss



Erdgeschoss

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: 26063018 - 42389 Wuppertal

Une première impression

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.

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!

CODE DU BIEN: 26063018 - 42389 Wuppertal

Détails des commodités

- 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.

CODE DU BIEN: 26063018 - 42389 Wuppertal

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26063018 - 42389 Wuppertal

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26063018 - 42389 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