

Wuppertal

Elegantes Einfamilienhaus mit historischem Charme und modernem Wohnkonzept in gefragter Wohnlage

????????? ??????????: 25063019



www.von-poll.com

???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 221,41 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 643 m²

??????? ?????????: 25063019 - 42109 Wuppertal

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25063019 - 42109 Wuppertal

?? ??? ??????

???????? ??????????	25063019
????????????	ca. 221,41 m ²
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	7
????????????? ??? ???????????	5
??????????	2
????? ??????????????	1926
?????? ??????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????

????? ????????	795.000 EUR
??????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2017
????????? ???????????????	?????????
?????????	?????????, WC ??????????????, ??????, ??????

???????? ????????: 25063019 - 42109 Wuppertal

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????
????? ???????????	?????
????????????? ????????????????? ???????? ???	02.06.2035
????? ???????????	?????

???????????????? ??????????	BEDARF
???????? ??????? ??????????	246.80 kWh/m²a
?????????? ????????????? ??????????	G
????? ????????????? ?????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1926

???????? ?????????: 25063019 - 42109 Wuppertal

?? ????????



??????? ???????: 25063019 - 42109 Wuppertal

?? ????????



???????? ?????????: 25063019 - 42109 Wuppertal

?? ?????????



???????? ??????????: 25063019 - 42109 Wuppertal

?? ?????????



???????? ????????: 25063019 - 42109 Wuppertal

?? ????????



??????? ???????: 25063019 - 42109 Wuppertal

?? ????????



??????? ?????????: 25063019 - 42109 Wuppertal

?? ????????



???????? ?????????: 25063019 - 42109 Wuppertal

?? ????????



??????? ???????: 25063019 - 42109 Wuppertal

?? ???????



??????? ???????: 25063019 - 42109 Wuppertal

?? ????????



??????? ???????: 25063019 - 42109 Wuppertal

?? ????????



???????? ??????????: 25063019 - 42109 Wuppertal

?? ?????????



???????? ?????????: 25063019 - 42109 Wuppertal

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25063019 - 42109 Wuppertal

??? ?????? ?????????

Diese modernisierte Altbauvilla bietet großzügigen Wohnkomfort auf einer Wohnfläche von ca. 215 m² und befindet sich auf einem ca. 643 m² großen Grundstück. Das ursprünglich 1926 errichtete Wohnhaus wurde vor ca. 15 Jahren umfassend saniert und erfüllt nun hohe Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen. Das Erdgeschoss verfügt über ein neues Raumkonzept mit geöffneten Wänden und durchlaufenden Sicht- und Lichtachsen. Mit insgesamt sieben Zimmer, darunter vier Schlafzimmer über zwei Ebenen sowie zwei moderne Badezimmer, präsentiert sich die Villa als ideal für Familien, die moderne Wohnqualität in historischer Bausubstanz schätzen. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein originales Holztreppenhaus, welches zum Entree im Erdgeschoss führt. Von hier aus betreten Sie den großzügigen und offenen Wohnbereich, der das Herzstück des Hauses bildet. Ein offener Kaminofen sorgt für angenehme Wärme und Gemütlichkeit. Der Wohnbereich bietet außerdem Zugang zur Sonnenterrasse, die einen Blick über das Gartengrundstück gewährt. Die große, offene Einbauküche ist bestens ausgestattet und bietet einen kommunikativen Raum für die ganze Familie. Sie ist durchgängig zum Essbereich geöffnet, was einen fließenden Übergang zwischen den Räumen schafft, und verfügt ebenso über einen Zugang zur Terrasse. Im Erdgeschoss befindet sich zusätzlich ein Gäste-WC. Über die Holztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss, wo drei relativ gleich große Kinderzimmer zur Verfügung stehen. Ein großes, modernes Badezimmer komplettiert diese Etage. Es ist mit einer Dusche mit Glaswänden, zwei Waschbecken sowie einer Badewanne ausgestattet. Der neu gestaltete Grundriss führt hier zudem in ein praktisches Ankleidezimmer. Die Ebene des Dachgeschosses wurde 2017 modernisiert und beherbergt das Elternschlafzimmer, welches mit hochwertigen Einbauschränken versehen ist. Hier findet sich ein weiteres Highlight: Ein offenes Duschbad, das den modernen Wohnstil unterstreicht und den Eltern Privatsphäre bietet. Ein weiteres Zimmer, aktuell als Bügelzimmer genutzt, kann flexibel als Arbeits- oder zusätzliches Schlafzimmer umgestaltet werden. Der Außenbereich überzeugt mit einem Gartenanteil, der ausreichend Spielfläche für Kinder bietet. Eine gepflasterte Zufahrt führt halbweise über das Grundstück und schafft mit einem schmiedeeisernen Tor ein Gefühl von Privatsphäre. Ein schöner Baum- und Sträucherbestand sowie eine große Hecke und Bambus bieten einen gewissen Sichtschutz und wenig Einsehbarkeit. Ein großzügig ausgebautes Gartenhaus bietet zusätzlichen Raum zur individuellen Nutzung. Der Keller des Hauses bietet ausreichend Nutz- und Nebenflächen für eine große Familie. Diese Immobilie vereint modernes Wohnen mit historischem Charme und ist ideal für Familien, die eine stilvolle und komfortable Umgebung suchen. Der eigene Hof auf dem Grundstück bietet darüber hinaus einen sicheren Ort für Kinder zum Spielen. Diese einzigartige Kombination aus traditioneller Architektur und modernen Annehmlichkeiten

macht die Villa zu einem begehrten Objekt für anspruchsvolle Käufer.

??????? ???????: 25063019 - 42109 Wuppertal

??? ??? ??? ???????????

Die Lage des Hauses ist äußerst attraktiv. Dieses befindet sich in einer Stichstraße für Anlieger ohne Durchgangsverkehr. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus hochwertigen Ein- und Zweifamilienhäusern. In der näheren Umgebung befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Zudem ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sehr gut, wodurch eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte gewährleistet ist. Wuppertal ist mit mehr als 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. Dieser Stadtteil geht weiter nördlich in die Wiesen und Felder 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.

??????? ?????????: 25063019 - 42109 Wuppertal

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.6.2035. Endenergiebedarf beträgt 246.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

??????? ???????: 25063019 - 42109 Wuppertal

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Constantin Pauly

Friedrich-Ebert-Straße 38 Wuppertal
E-Mail: wuppertal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com