

Wuppertal

Ενεργειακά αποδοτικό σπίτι:
Εκσυγχρονισμένος, ευρύχωρος οικογενειακός
παράδεισος στα νότια υψώματα του Μπάρμερ

Αριθμός ακινήτου: 25063032



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 899.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 260 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.243 m²

Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25063032	Τιμή αγοράς	899.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 260 m ²	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	7	Έτος ανακαίνισης	2018
Κατάσταση του ακινήτου	6	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	3	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών
Έτος κατασκευής	1966		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Σφαιρίδιο	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	03.10.2035	Τελική ζήτηση ενέργειας	117.90 kWh/m ² a
Πηγή ενέργειας	Πέλετ	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1966

Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

Το ακίνητο



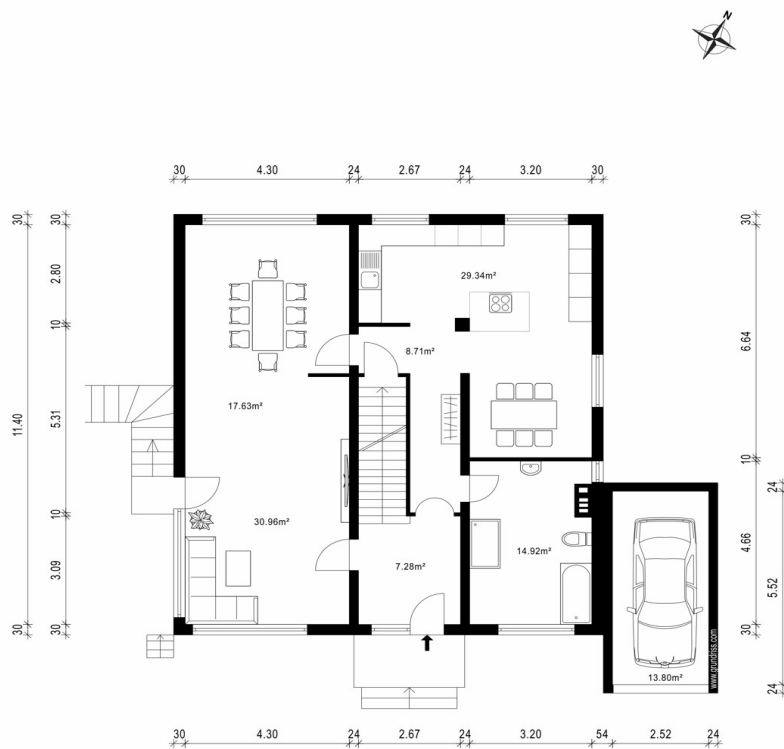
Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

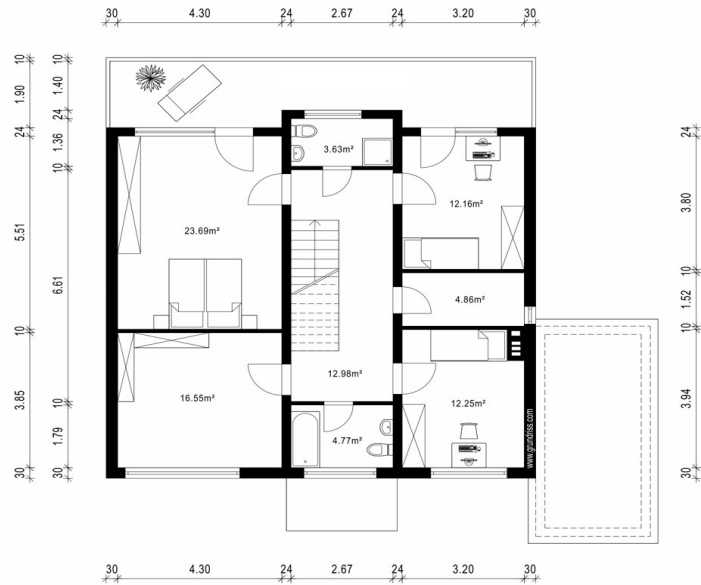
Το ακίνητο



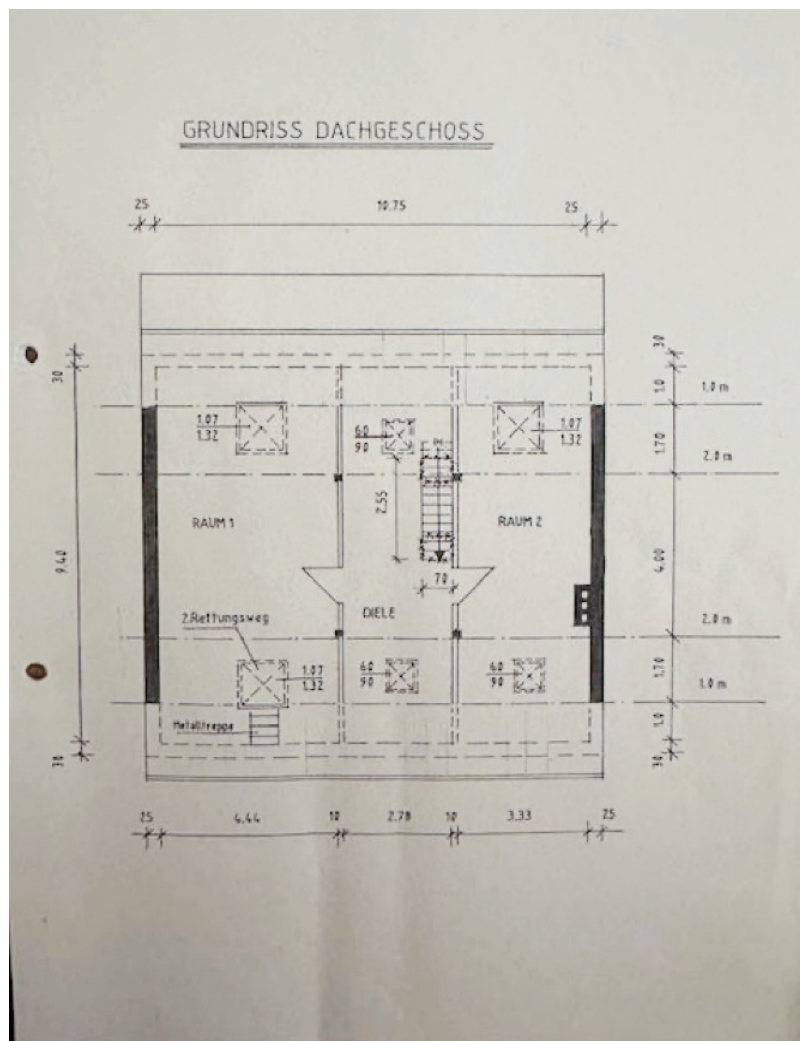
Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

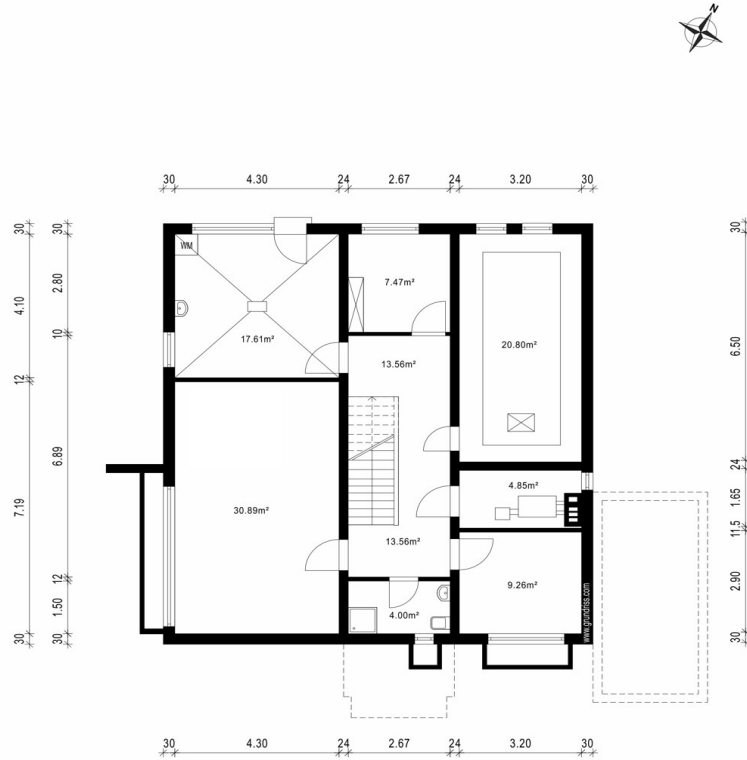
Κάτοψη





;





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

Μια πρώτη εντύπωση

Ευρύχωρη οικογενειακή κατοικία με υψηλής ποιότητας ανακαίνιση, ηλιακούς συλλέκτες, θέρμανση με pellet και μεγάλο κήπο. Αυτή η ανεξάρτητη μονοκατοικία, αρχικά κατασκευασμένη το 1966, υποβλήθηκε σε εκτεταμένο και υψηλής ποιότητας ανακαίνιση το 2013, πληρώνοντας το πρότυπο ενεργειακής απόδοσης ενός KfW Efficiency House 100. Με περίπου 260 τ.μ. χώρου διαβίωσης και συνολικά έξι υπνοδωμάτια, το ακίνητο προσφέρει άφθονο χώρο για οικογένειες, που ζουν και εργάζονται κάτω από την ίδια στέγη. Ο ευρύχωρος χώρος εισόδου αποπνέει αμέσως μια φιλόξενη αίσθηση χώρου. Στο ισόγειο, ο ενιαίος χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας είναι εντυπωσιακός, καθώς ρέει άψογα στην κουζίνα περίπου 30 τ.μ. Η υψηλής ποιότητας εντοιχισμένη κουζίνα με τραπεζαρία και μεγάλο νησάκι αποτελεί την καρδιά του σπιτιού και σας προσκαλεί να περάσετε χρόνο μαζί. Ένα μοντέρνο μπάνιο (περίπου 15 τ.μ.) με μπανιέρα και μεγάλη καμπίνα ντους ολοκληρώνει τις παροχές σε αυτό το επίπεδο. Το άνετο ύψος οροφής περίπου 2,85 μ. είναι ιδιαίτερα αξιοσημείωτο, ενισχύοντας περαιτέρω την αίσθηση ευρυχωρίας. Ο επάνω όροφος διαθέτει τέσσερα ευρύχωρα υπνοδωμάτια. Δύο από τα υπνοδωμάτια προσφέρουν άμεση πρόσβαση στη βεράντα περίπου 20 τ.μ. με θέα στον καταπράσινο κήπο - ιδανική για χαλάρωση σε εξωτερικούς χώρους. Η ανακαινισμένη σοφίτα προσφέρει δύο επιπλέον μεγάλα, ευέλικτα δωμάτια, ιδανικά ως παιδικά δωμάτια, δωμάτια επισκεπτών ή δωμάτια χόμπι. Εκτός από διάφορους αποθηκευτικούς χώρους, το υπόγειο προσφέρει ένα ακόμη WC και ένα μεγάλο χόμπι/δωμάτιο εργασίας, ιδανικό για γραφείο στο σπίτι ή στούντιο. Το πλυσταριό έχει επίπεδη πρόσβαση στον κήπο - πρακτικό και βολικό. Το σπίτι περιλαμβάνει επίσης ένα ευρύχωρο γκαράζ με άφθονο χώρο για ένα όχημα και επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Ενεργειακή απόδοση: Το σπίτι διαθέτει ένα σύγχρονο σύστημα θέρμανσης pellet από το 2013, εξασφαλίζοντας μια αποτελεσματική και βιώσιμη παροχή θέρμανσης. Αυτό συμπληρώνεται από ένα ηλιακό θερμικό σύστημα στην οροφή,

το οποίο παρέχει αξιόπιστα ζεστό νερό όλο το χρόνο. Αυτός ο συνδυασμός οδηγεί σε αισθητή εξοικονόμηση ενέργειας και αντιπροσωπεύει μια μελλοντοστρεφή διαβίωση. Το οικόπεδο των 1.243 τ.μ. προσφέρει άφθονο χώρο για τους λάτρεις του κήπου, χώρους παιχνιδιού, χαλάρωση και διαμόρφωση τοπίου. Αυτή η εκσυγχρονισμένη μονοκατοικία συνδυάζει ευρύχωρο καθιστικό, σύγχρονες ανέσεις και ποικίλες δυνατότητες χρήσης σε ένα γενναιόδωρο οικόπεδο. Η καλοσχεδιασμένη κάτοψη, οι ανοιχτοί χώροι διαβίωσης και το ήρεμο περιβάλλον του κήπου προσφέρουν ιδανικές συνθήκες για οικογένειες που εκτιμούν την άνεση, τον χώρο και την ποιότητα ζωής. Με λίγα λόγια: ένα εξαιρετικά ευρύχωρο και καλοδιατηρημένο ακίνητο που συνδυάζει σύγχρονη τεχνολογία κτιρίων, υψηλής ποιότητας διαβίωση και εντυπωσιακό χώρο. Ένα ιδανικό σπίτι για οικογένειες που εκτιμούν την άνεση, τη βιωσιμότητα και ένα αριστοκρατικό περιβάλλον διαβίωσης. Επικοινωνήστε μαζί μας για περισσότερες πληροφορίες ή για να κανονίσετε μια προσωπική επίσκεψη.

Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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 Waschraum
- 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

Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 117.90 kwh/(m²*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.

Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Constantin Pauly

Friedrich-Ebert-Straße 38, 42103 Wuppertal

Tel.: +49 202 - 24 29 72 2

E-Mail: wuppertal@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com