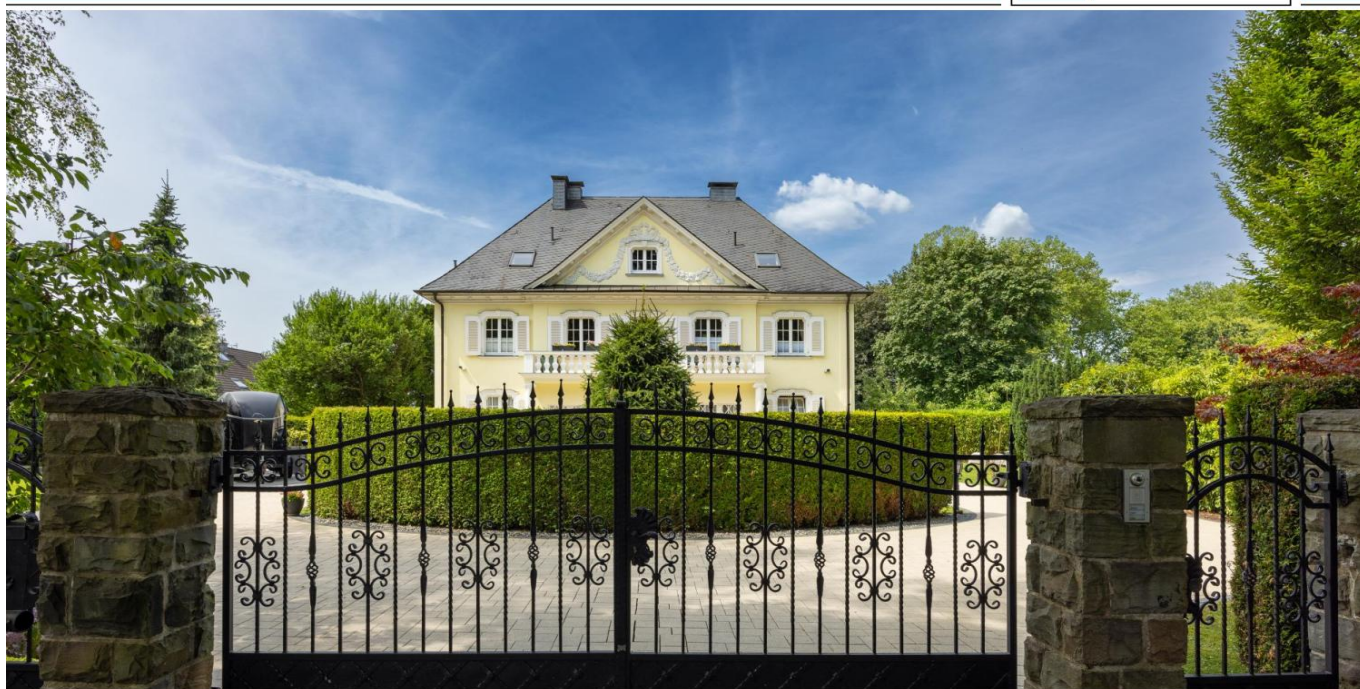


Wuppertal - Vohwinkel

## Régi villa parkos kerttel és jó közlekedési kapcsolatokkal

VP azonosító: 24063023



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

VÉTELÁR: 1.795.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 373 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 3.105 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 24063023 - 42329 Wuppertal - Vohwinkel**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 24063023 - 42329 Wuppertal - Vohwinkel**

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 24063023                  |
| Hasznos lakótér       | ca. 373 m <sup>2</sup>    |
| Teto formája          | Nyeregteto                |
| Szobák                | 10                        |
| Hálósobák             | 6                         |
| Fürdoszobák           | 2                         |
| Építés éve            | 1924                      |
| Parkolási lehetőségek | 10 x Felszíni parkolóhely |

|                      |                                                                          |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 1.795.000 EUR                                                            |
| Ház                  | Villa                                                                    |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                            |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                  |
| Hasznos terület      | ca. 180 m <sup>2</sup>                                                   |
| Felszereltség        | Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha    |

**VP azonosító: 24063023 - 42329 Wuppertal - Vohwinkel**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer

Központifutás

Energiatanúsítvány

A rendelkezések  
szerint nem kötelező

Energiaforrás

Olaj



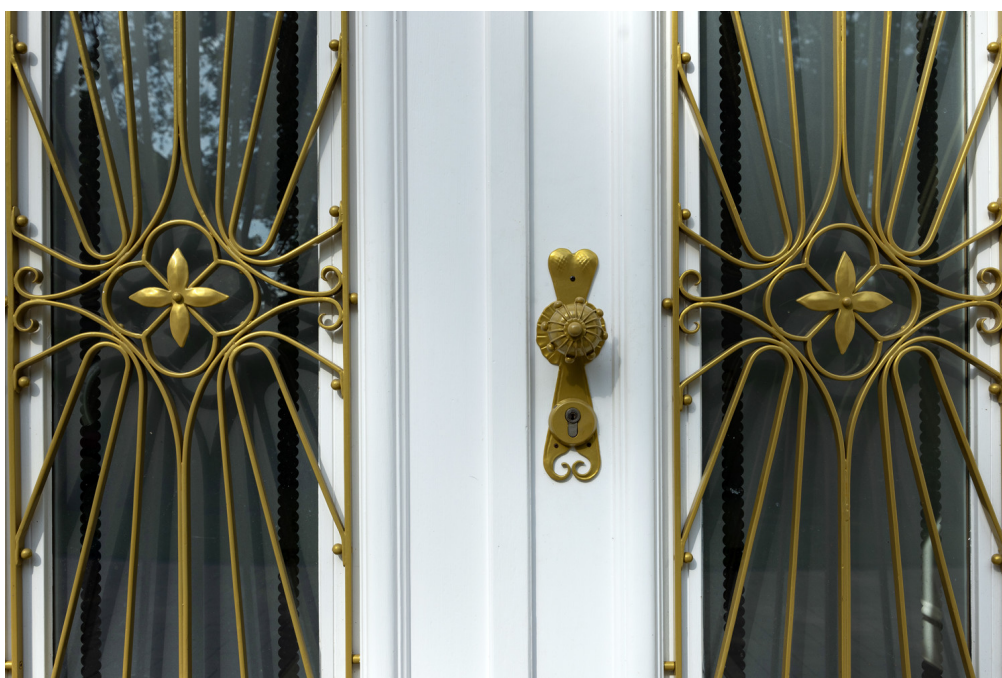
**VP azonosító: 24063023 - 42329 Wuppertal - Vohwinkel**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24063023 - 42329 Wuppertal - Vohwinkel**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 24063023 - 42329 Wuppertal - Vohwinkel**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24063023 - 42329 Wuppertal - Vohwinkel**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 24063023 - 42329 Wuppertal - Vohwinkel**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24063023 - 42329 Wuppertal - Vohwinkel**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 24063023 - 42329 Wuppertal - Vohwinkel**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24063023 - 42329 Wuppertal - Vohwinkel**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 24063023 - 42329 Wuppertal - Vohwinkel**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24063023 - 42329 Wuppertal - Vohwinkel**

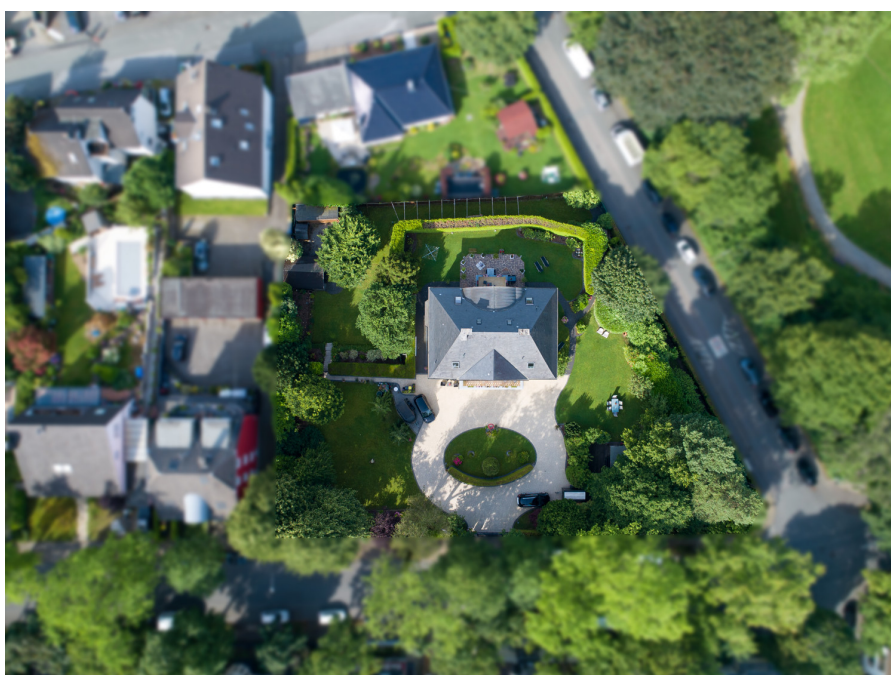
## Az ingatlan





VP azonosító: 24063023 - 42329 Wuppertal - Vohwinkel

## Az ingatlan





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

**VP azonosító: 24063023 - 42329 Wuppertal - Vohwinkel**

## Az első benyomás

Ez az 1924-ből származó történelmi villa egy körülbelül 3105 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és körülbelül 373 m<sup>2</sup> lakóteret kínál három szinten. Az ingatlan 2005 közepétől 2006-ig teljes felújításon esett át, beleértve egy új, történelmileg hiteles tetőt hagyományos német palaburkolattal, és jelenleg szeretettel modernizált állapotban van. A felújítás az eredeti szerkezet megőrzésére és helyreállítására összpontosított. A villa egyedi elocsarnoka lenyugózó eredeti falépcsőjével, jellegzetes fa lambériájával és történelmi ablakaival. A nappali és étkező három nyitott területek szobáiban terül el, összesen közel 18 méter szélességgel. A konyha és a háztartási helyiségek is ezen a szinten találhatók. Az emeleten négy tágas hálószoba található, amelyek közül kettőhöz a villa elején, illetve hátulján található erkély tartozik. Egy nagyméretű és luxusan berendezett fürdőszoba teszi teljessé ezt a szintet. A legfelső emeleten egy modern, szeretettel felújított és berendezett lakás található. Körülbelül egy évvel ezelőtt egy második konyhát építettek be ide. Ez a szint további három szobát is tartalmaz, amelyeket jelenleg nappaliként és hálószobaként használnak. Az épület teljes pincével rendelkezik, amely bőséges tároló- és háztartási területet biztosít, beleértve egy hűtött kamrát, egy borszeletrényt és egy korábban wellness-célokra használt helyiséget. Az olajfűtési rendszer körülbelül 13 éves, és kondenzációs technológiájával megfelel a mai szabványoknak. Az eredeti építészeti elemek felújítása során különleges báját kölcsönöz a villának. Az ingatlan külseje gyönyörűen parkosított és gondosan karbantartott, páratlan nyugalmat kínálva. Számos kültéri terület és terasz, valamint két különböző szint bőséges teret biztosít a pihenéshez és a szórakozáshoz. A kertben nagyobb összejövetelek, ünnepségek és partik lebonyolítására is lehetőség van. A gyönyörű körforgalommal rendelkező nagyszerű kocsifelhajtó akár tíz autó számára is parkolási lehetőséget kínál. Az idős fák és cserjék teszik teljessé a kültéri területet, természetes magánéletet és árnyékolást biztosítva a környéktől és az utcától. Ezenkívül masszív fal és kerítés, valamint elektromos kapu videókaputelefonnal is rendelkezik. A villa csendes helyen található, mégis jól kapcsolódik a regionális és országos infrastruktúrához. Ez az egyedülálló történelmi villa változatos felhasználási lehetőségeket kínál, és ideális családok, párok számára, vagy akár elkelő rezidenciaként is. Irodaként is használható tanácsadásra vagy ügyvédi irodaként. Teljesen felújított, gondosan karbantartott és nagy odafigyeléssel berendezett, ez a történelmi villa különleges otthont kínál az igényes vásárlók számára, akik egyedi, karakteres ingatlant keresnek.



**VP azonosító: 24063023 - 42329 Wuppertal - Vohwinkel**

## Minden a helyszínról

Die Villa befindet sich im historischen und beschaulichen Teil von Vohwinkel, dessen Besiedelung um die Jahrhundertwende stattfand. Die Umgebungsbebauung besteht vorwiegend aus älteren Villengebäuden und Einfamilienhäusern. Diese Lage bietet Ihnen kurze Wege zu allen infrastrukturellen Einrichtungen - auch des täglichen Bedarfes. Verkehrstechnisch ist Vohwinkel perfekt angeschlossen an die A46 in Sonnborn. In 3 km Entfernung gelangt man außerdem zum Zubringer nach Düsseldorf mit Anbindung an die A3 nach Köln. Von Vohwinkel gibt es direkte Zugverbindungen nach Düsseldorf, Essen, Köln, Hagen und Solingen. Die Endstation der Schwebebahn erreicht man nach 300 m Fußweg. Zur nächsten Bushaltestelle sind es nur wenige Meter Entfernung. Die sonstige Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken, ist ebenso hervorragend gut.

Wuppertal ist mit rund 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.

Die südlichen Stadtteile gehen in die Wiesen und Wälder 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.

**VP azonosító: 24063023 - 42329 Wuppertal - Vohwinkel**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 24063023 - 42329 Wuppertal - Vohwinkel**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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