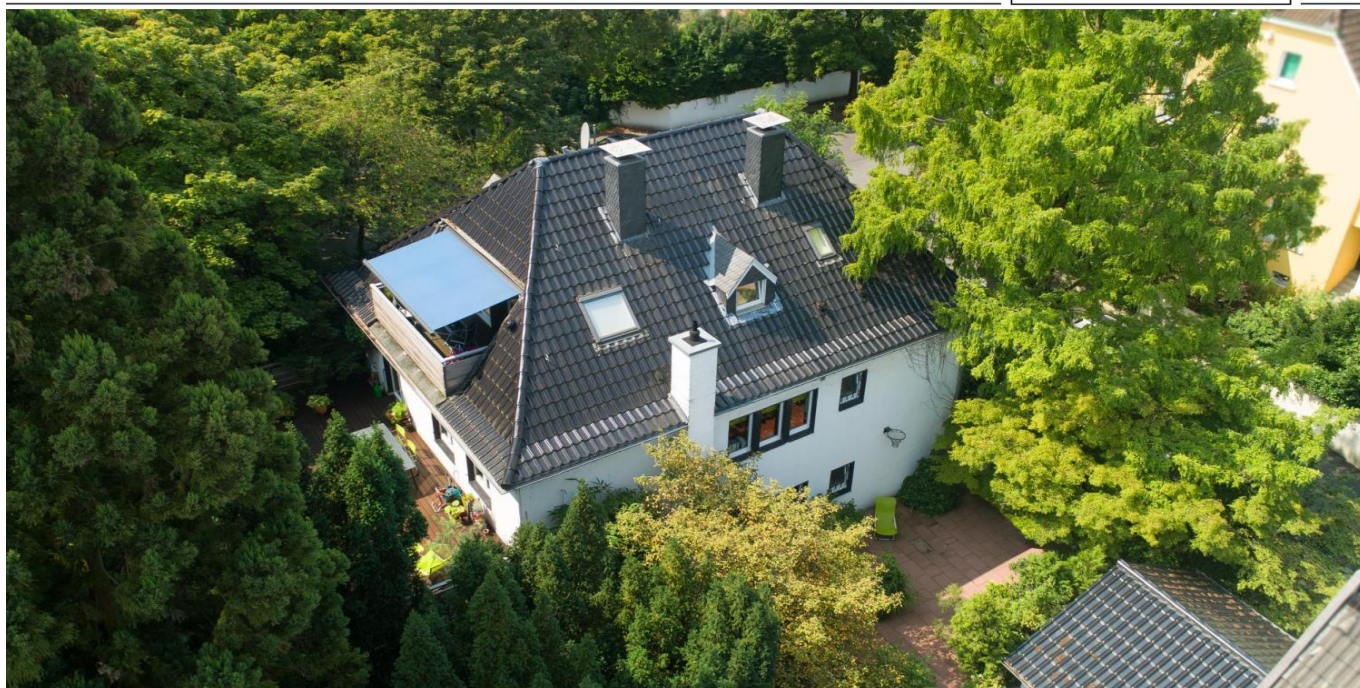


Wuppertal

# Klasszikus modern villa három lakással és változatos felhasználási lehetőségekkel

VP azonosító: 24063024



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

VÉTELÁR: 899.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 450 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.011 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24063024 - 42329 Wuppertal

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

VP azonosító: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | 24063024               |
| Hasznos lakótér | ca. 450 m <sup>2</sup> |
| Teto formája    | Nyeregteto             |
| Szobák          | 9                      |
| Hálósobák       | 6                      |
| Fürdoszobák     | 3                      |
| Építés éve      | 1938                   |

|                          |                                                                                  |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 899.000 EUR                                                                      |
| Ház                      | Villa                                                                            |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises        |
| Modernizálás / felújítás | 2023                                                                             |
| Az ingatlan állapota     | Korszerusített                                                                   |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                          |
| Hasznos terület          | ca. 135 m <sup>2</sup>                                                           |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély |

VP azonosító: 24063024 - 42329 Wuppertal

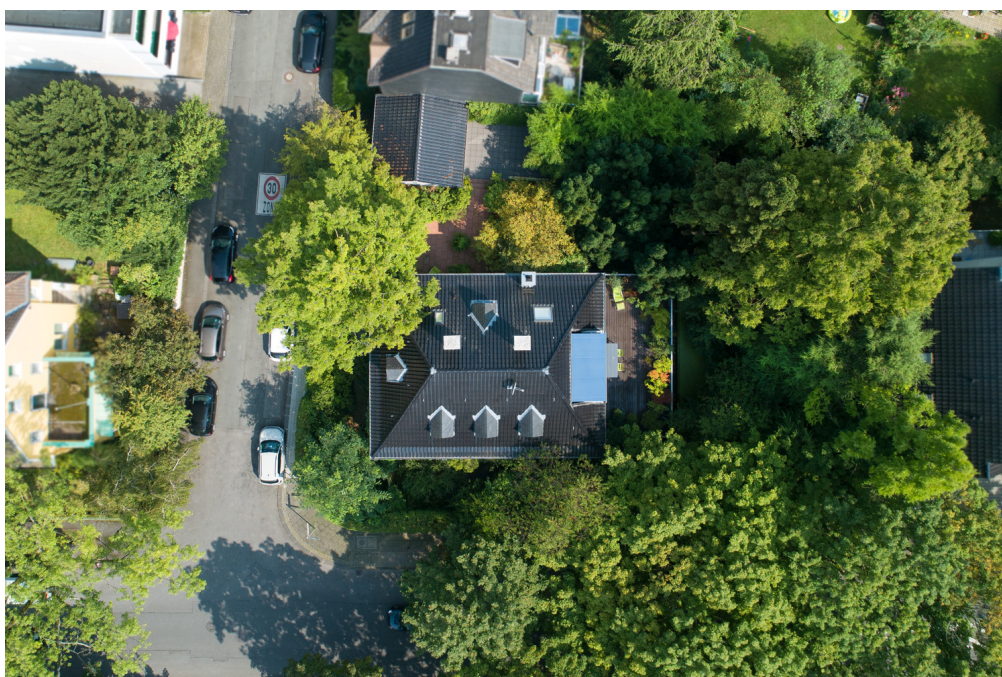
## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 04.02.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 116.50 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1938                |

VP azonosító: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Az ingatlan



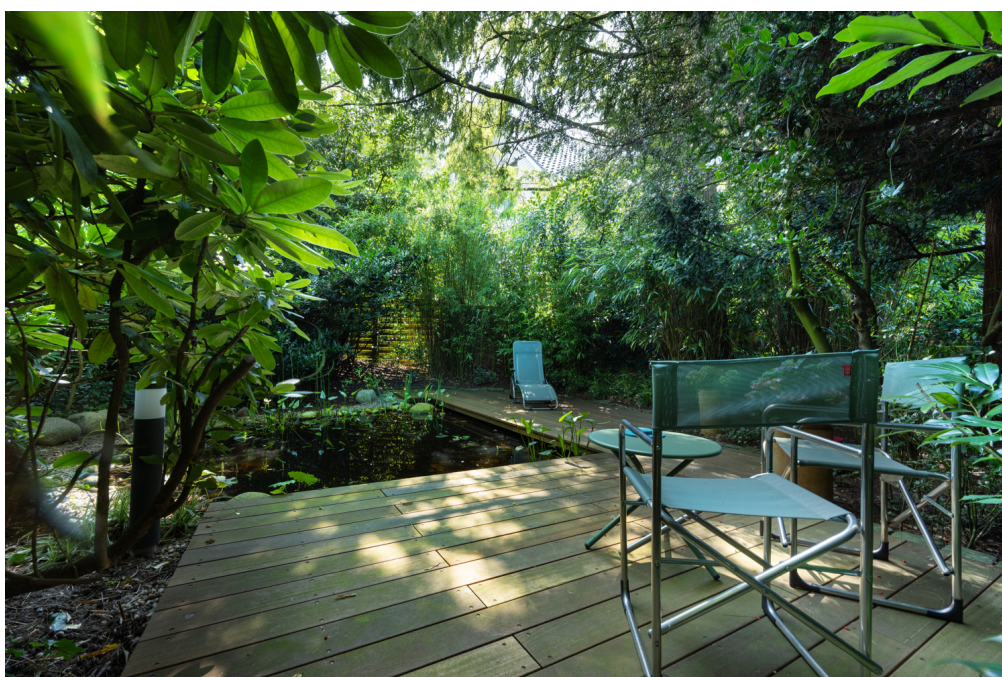
VP azonosító: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Az ingatlan



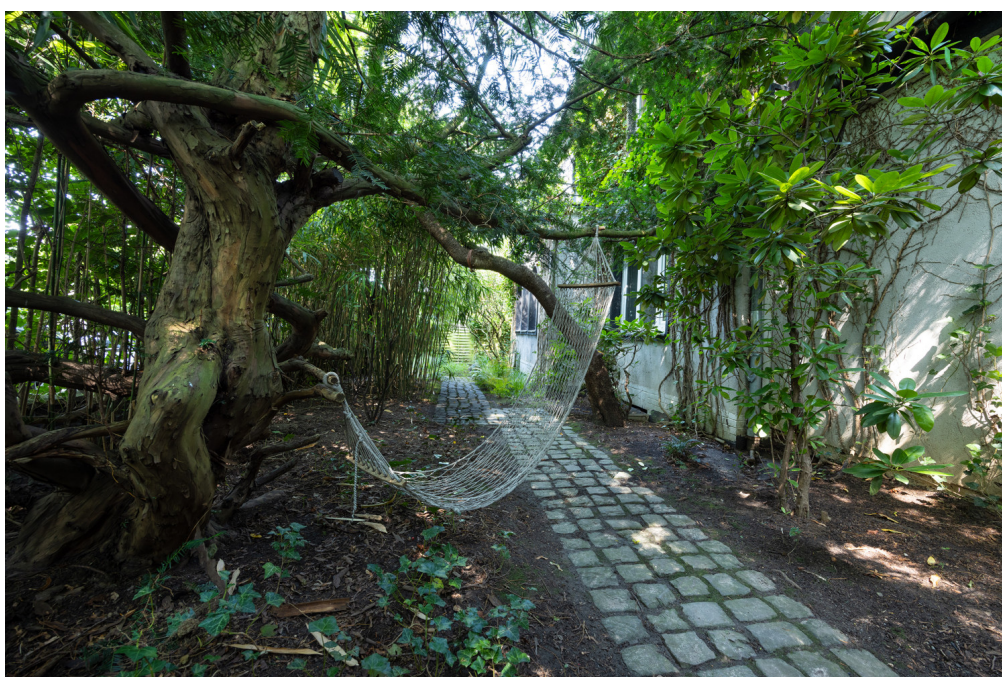
VP azonosító: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Az ingatlan



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Az első benyomás

Ez a tágas, 1938-ban masszív építési módszerekkel épült villa körülbelül 450 m<sup>2</sup> lakóteret kínál. A három szint/lakóegység számos felhasználási lehetőséget kínál: lakó- és munkakörnyezet kombinációja, többgenerációs lakhatás vagy különálló lakhatás. Az ingatlan egy 1930-as évekbeli villák sugárútján található, egy kis park mellett, egy átfogó infrastruktúrával (számos óvoda, mindenféle iskola, szupermarketek, orvosi rendelők/gyógyszertárak, helyi szociális központ, kávézók, a Windrather-völgyből származó bioélelmiszer-elofizetések, gazdaboltok) rendelkező környéken, kiváló közlekedési kapcsolatokkal Düsseldorf felé. A villa építészete a klasszikus modernista és a Bauhaus korszakot tükrözi. Az épület szerkezete szilárd, és az alapterület bővítésének, a nyitott területek lakótér koncepciójára való átalakításnak, a modernizációknak és felújításoknak köszönhetően az épület ma modern állapotban, kiváló minőségű kivitelben kapható. 1980-1984, 1999-2000, 2007-2012 között, legutóbb pedig 2023/24-ben folyamatos modernizációs intézkedéseket hajtottak végre. 2007-ben energetikai tanúsítványt állítottak ki. Ezt követően többek között a következő munkákat végezték el: a tetőt teljesen felújították, és a hozzá tartozó tetőablakokat kicserélték, modern gázüzemű kondenzációs kazánt szereltek be, és a pince mennyezetét szigetelték. Minden ablakot kiváló minőségű Schüco ablakokra cseréltek (dupla és tripla üvegezésű). A meglévő laposteteket felújították és szigetelték. A földszinten található süllyesztett redonytokokat szigetelték, a redonyöket pedig maximális szigetelést biztosító ROKA alumínium redonyökre cserélték. A felületeket is felújították, a kiváló minőségű anyagok fenntartható kiválasztására összpontosítva. Például minden szinten kiváló minőségű (2 cm) tömörfa parkettát – francia tölgyet – fektettek le úsztatott padlóként. Az ingatlan ideális helyen található, kiváló regionális és országos közlekedési kapcsolatokkal. Ez a villa változatos kereskedelmi és/vagy magáncélú hasznosítási lehetőségeivel, tágas lakóterével és modern felszereltségével vonzó otthont kínál az igényes vásárlók számára. A kültéri terület egy zöld oázis a városban belül. A jellegzetes és modern belsőépítészet teszi teljessé ezt a karakteres épületet. Egyeztessen időpontot a megtekintéshez még ma, hogy első kézből tapasztalja meg az ingatlan előnyeit. Kérésre örömmel biztosítunk további dokumentumokat és fényképeket.

VP azonosító: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Részletes felszereltség

Derzeit wird das Erdgeschoss mit seinen ca. 160 m<sup>2</sup> als Arbeits- und Wohnbereich durch den Eigentümer genutzt. Das Entree bietet einen schönen Kamin und erschließt die weiteren Räumlichkeiten. Der Anbau ist großzügig und offen gestaltet, sorgt für ein Wohngefühl der besonderen Art, welches seinesgleichen sucht. Der (überwiegend immergrüne) Garten ist hier zu allen Seiten hin präsent. Eine Nutzung des Erdgeschosses als Wohnung mit offenem Wohn-/Essbereich und zwei abgeschlossenen Schlafzimmern ist sofort und unproblematisch umzusetzen, da eine Küche sowie ein Badezimmer plus Gäste-WC inkl. Dusch- und Wannenbad vorhanden sind. Die aktuelle Büronutzung macht keinen Rückbau etwaiger Büroausstattungen erforderlich.

Das erste Obergeschoss ist derzeit als abgeschlossener Wohn- und Schlafbereich der Eigentümer selbstgenutzt. Hier bieten sich Ihnen ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Flur und offener Küche und drei abgeschlossenen Zimmern (davon zwei Schlafzimmer). Das helle Wohnzimmer mit knapp 38 m<sup>2</sup> verfügt (neben einem Balkon) über einen Zugang zur Sonnenterrasse. Diese ist noch einmal circa 55 m<sup>2</sup> groß. Balkon und Terrasse sind mit hochwertigen Bankirai-Dielen ausgelegt.

Auf der dritten Ebene befindet sich im Dachgeschoss eine weitere Wohneinheit von 70 m<sup>2</sup> mit Flur, offener Küche, einem sehr hübschen Wohn/Essbereich sowie zwei kleineren abgeschlossenen Zimmern. Ein eigener Sonnenbalkon (Loggia) mit zwei Stauraum-Kammern bietet auch hier die Möglichkeit zum Entspannen und Sonne genießen!

Das Haus befindet sich auf einem etwa 1.011 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Der Außenbereich folgt dem Konzept des englischen Landschaftsgartens. So befinden sich drei Mammutbäume auf dem Grundstück, u.a. ergänzt durch Rhododendron und Bambus. Geometrisch angelegte Wege aus hochwertigen großen Granit-Wackeln erschließen eine in den Garten eingepasste Teichanlage mit Holzterrasse (und Bali-Gefühl ...). Ein weiterer Pfad führt Sie um das gesamte Haus und zum Seitenzugang – praktisch für die Pflege der grünen Oase.

All dies verleiht dem Garten im Sommer viele kühle Bereiche. Als Pendant bieten sich Ihnen zwei große Terrassen zum Sonnenbaden. Hier befindet sich ein massiv gebautes, neu eingerichtetes Tee- und Gartenhaus nebst Design Gas- und Holzgrill. Der überdachte Bereich des Teehauses hat neue Wärmestrahler für eine ganzjährige Nutzung. Eine Premium-Gartenbeleuchtung (BEGA) mit eigener Stromversorgung und Steuerung via App, verzaubert den Garten bei Nacht. Alle drei Etagen sind für sonnige Sommer mit hochwertigen Markisen von Markilux ausgestattet.

Viel Nebenwohnfläche (106 qm) bietet Ihnen das Haus im Untergeschoss und seitlichen Anbau. Hier befinden sich derzeit ein Indoor-Schwimmbad, zum EG zugehörige Sonnenterrassen sowie ein Home Spa mit Sauna (Klafs) und hochwertigen Sportgeräten

(Nohrd). Weitere Kellerräume (inkl. Weinkeller) mit ausreichend Platz und Stellfläche sowie eine geräumige beheizte Waschküche mit getrennten Anschlüssen für alle drei Wohnebenen sind ebenfalls vorhanden. Das Haus verfügt noch über eine große Doppelgarage mit vier Parkplätzen und ausreichend Fläche für Fahrräder und Winterreifen.

VP azonosító: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Minden a helyszínról

Das Haus befindet sich in einem von mehreren historischen Villenvierteln von Vohwinkel, dessen Besiedelung um die Jahrhundertwende stattfand. Die Lage bietet Ihnen kurze (Fuß-)Wege zu allen infrastrukturellen Einrichtungen - auch des täglichen Bedarfes. Verkehrstechnisch ist Vohwinkel perfekt angeschlossen an die A46 in Sonnborn sowie Richtung Süden den Zubringer nach Düsseldorf mit Anbindung an die A3 nach Köln. In wenigen Minuten hat man nicht nur alle Stadtteile Wuppertals erreicht, sondern auch den Unterbacher See und alle Düsseldorfer Stadtteile sowie Medienhafen und Zentrum mit Kö (15-25 Min.). Von Vohwinkel gibt es direkte Zugverbindungen nach Düsseldorf (12 Min. bis zum Hauptbahnhof 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 diversen Landschaftsschutzgebiete Gruiten Dorf/Düsseltal, Osterholz, Grube 7 und das Arboretum Burgholz sind in weniger als 10 Min. erreichbar. Die Altstadt von Gräfrath mit Ihren Restaurants und Cafés, sowie die Anlage Schloss Lüntenbeck mit Biergarten, gehobenem Restaurantbetrieb und Weihnachtsmarkt sind ebenfalls in sehr kurzer Distanz verfügbar. Auch die beiden attraktiven Fahrradwege Nordbahntrasse und Korkenziehertrasse, mit Anbindung an Solingen und Elberfeld West liegen nur ca. 5 Minuten mit dem Rad entfernt .

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: 24063024 - 42329 Wuppertal

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Das Baujahr des Objekts ist 1938. Es liegt ein Energieverbrauchsausweis für die Jahre 2022, 2023 und 2024 mit aktuellen Klimadaten vor. Die Energieeffizienzklasse ist D bei 116,5 kWh.  
Energieträger der Heizung ist Gas (BUDERUS Gasbrennwerttherme).

---

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.

VP azonosító: 24063024 - 42329 Wuppertal

## 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)