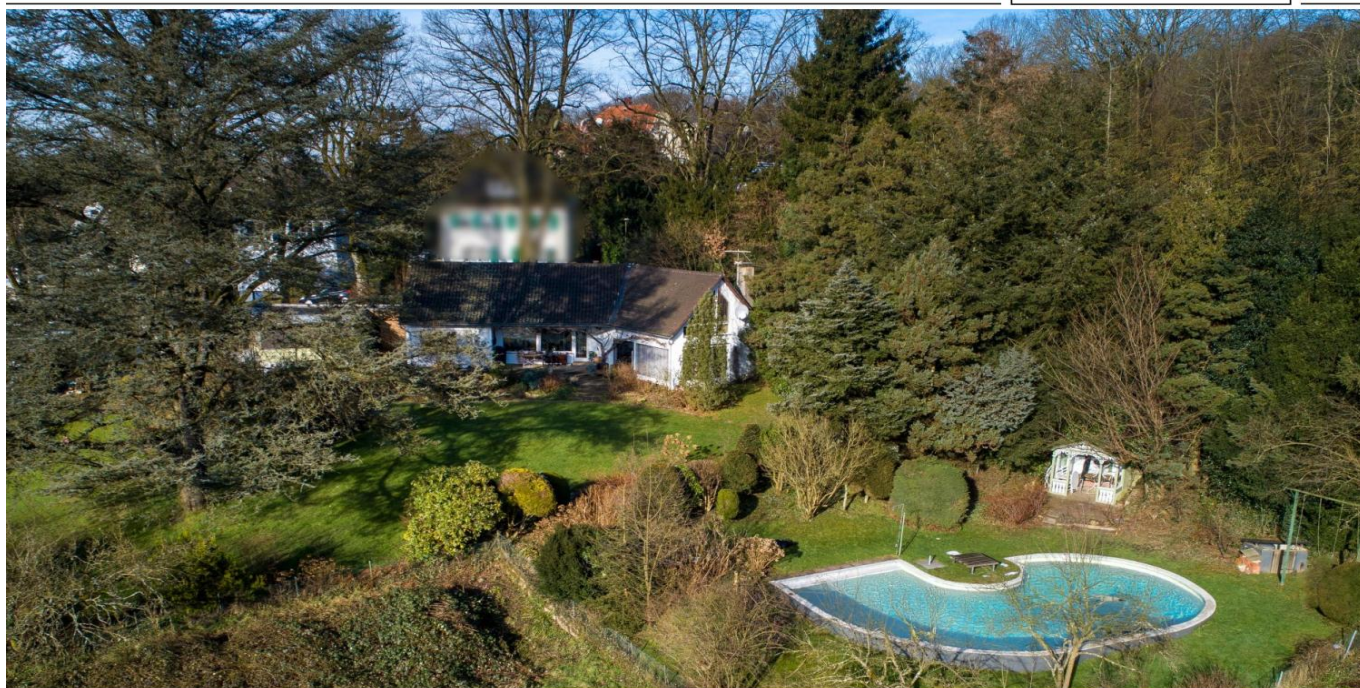


Wuppertal – Elberfeld

## Boltenberg: Bungaló nagy kerttel, medencével és bővítési lehetőséggel

VP azonosító: 25063003



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

VÉTELÁR: 675.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 135 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 1.500 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

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

VP azonosító: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Áttekintés

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| VP azonosító          | 25063003   |
| Hasznos lakótér       | ca. 135 m² |
| Teto formája          | Nyeregteto |
| Szobák                | 4          |
| Hálósobák             | 3          |
| Fürdoszobák           | 1          |
| Építés éve            | 1964       |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Beálló |

|                          |                                                                            |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 675.000 EUR                                                                |
| Ház                      | Családi ház                                                                |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernizálás / felújítás | 2018                                                                       |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                    |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat                        |

VP azonosító: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 11.02.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 275.25 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1964                       |



VP azonosító: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Az első benyomás

Az 1964-ben épült családi ház körülbelül 135 m<sup>2</sup> lakóteret és egy nagy, körülbelül 1500 m<sup>2</sup>-es telket kínál, ideális menedéket biztosítva a természet szerelmeseinek és azoknak, akik értékelik a zöld környezetben való életet. Az ingatlan Boltenbergen található, közvetlenül az erdő mellett. A földszinten modern, nyitott tere nappali található, amely egy szinten terül el, több különálló résszel. A nyitott konyha zökkenőmentesen kapcsolódik az étkezőhöz, ahonnan kilátás nyílik a kertre. Ezen túl egy alsó szint található egy tágas, világos nappalival és kandallóval. A nagy panorámaablakok festői kilátást nyújtanak a környező zöld területre, és világos, hívogató légkört teremtenek. Mind a nappaliból, mind az étkezőből közvetlen hozzáférés nyílik a kerti teraszhoz, amely tökéletes szórakozásra vagy pihenésre. A hátsó részben található a privát helyiségek, köztük egy saját fürdőszobával rendelkező hálószoba. Itt a kétszintes lakótér koncepcióját átgondoltan valósították meg. Az emeleten egy másik hálószoba található, egy nagyon nagy oromzatos ablakkal. Ezenkívül lehetőség van a helyiségek további testreszabására is – például egy tetotéri ablak vagy más jól megtervezett bővítés beépítésével. Egy külön bejáratú, önálló lakás is elképzelhető. Az épülethez részleges pince tartozik, amely további tárolóhelyet biztosít. Egy különálló melléképület is rendelkezésre áll, amelyet jelenleg muhelyként használnak – ideális barkácsoláshoz vagy további hasznos térként. A kocsibeálló két autó számára biztosít helyet. A ház futása központi futással történik. Az ingatlan felújításra szorul. Mindazonáltal szilárd alapot kínál különféle modernizációs és tervezési intézkedésekhez, hogy megvalósíthassa álmait otthonát. Igazi fénypont a nagyméretű telek. A nyitott terek akadálytalan panoráma kilátást nyújtanak, és sokféle felhasználási lehetőséget kínálnak. Az ingatlan alsó részén egy pavilon épült, amely védett menedéket nyújt a napsütésben eltöltött pihenő órákhoz vagy a kellemes estékhez. Mellette egy nagy, körülbelül 100 000 literes úszómedence található, amely mediterrán hangulatot kölcsönöz és igazán különlegessé teszi az ingatlant. Az erdő szélén való elhelyezkedés garantálja a zavartalan életet magas életminőséggel. A természeti környezet vonzó lakókörnyezetet teremt, és számos kapcsolódási lehetőséget kínál a természetben. Ugyanakkor az ingatlan jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, biztosítva a magánéletet és a mindennapi élet kényelméhez való hozzáférést. Összességében ez egy különálló ház tágas telekkel és egyedi kialakítási lehetőségekkel. Örömmel szervezünk megtekintési időpontot, hogy személyesen is megtekinthesse az ingatlant. További részletek kérésre rendelkezésre állnak.

VP azonosító: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Részletes felszereltség

- Gas-Brennwerttherme 2016 erneuert
- Vollholzparkett in den Wohnräumen
- Fenster in Küche, Eingang und Arbeitszimmer in 2001 erneuert
- Kamin
- Carport
- großer Pool
- Brunnen, der das Wasser für den Pool liefert
- Garten und Terrasse mit Südausrichtung
- Ausbaupotential im gesamten Dachgeschoss (Einliegerwohnung möglich)



**VP azonosító: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld**

## Minden a helyszínról

Das Einfamilienhaus befindet sich im am Boltenberg in Wuppertal-West, einem beliebten und gehobenen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung besteht aus Villen und hochwertigen Einfamilienhäusern. Von hier aus sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs in Kürze erreichbar. Die Elberfelder Innenstadt ist in 5 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Der Wuppertaler Zoo und umliegende Wälder befinden sich in fußläufiger Umgebung. Die Anschlussstelle der A 46 befindet sich ca. 3 Minuten entfernt und somit sind Düsseldorf und Köln in 20 bzw. 30 Autominuten erreichbar.

VP azonosító: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 275.25 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## 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)