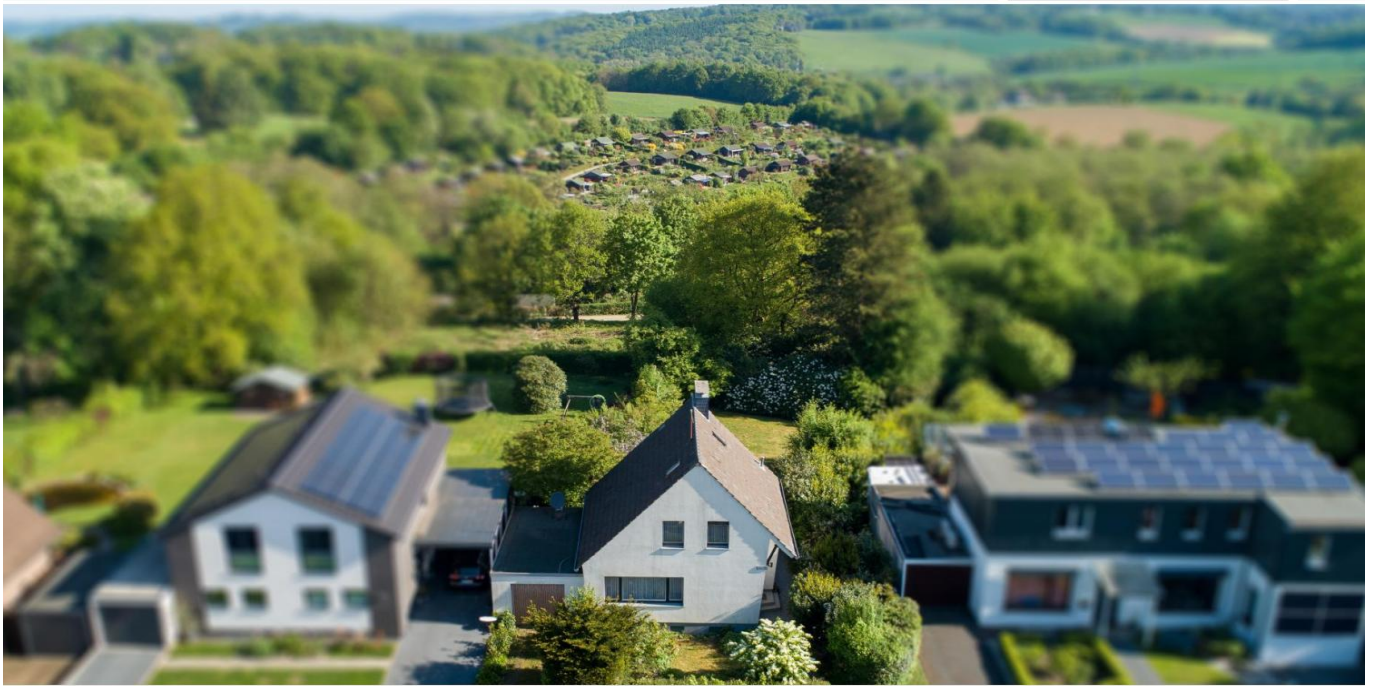


Wuppertal

# Einfamilienhaus mit großem Gartengrundstück und viel Potenzial am Katernberg

VP azonosító: 25063016



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

VÉTELÁR: 450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 81,6 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 995 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25063016 - 42111 Wuppertal

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25063016 - 42111 Wuppertal

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25063016                                   |
| Hasznos lakótér          | ca. 81,6 m <sup>2</sup>                    |
| Tet? formája             | Nyeregtet?                                 |
| Szobák                   | 3                                          |
| Hálósobák                | 2                                          |
| FÜRD?SZOBÁK              | 1                                          |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1958                                       |
| PARKOLÁSI<br>LEHET?SÉGEK | 1 x Felszíni<br>parkolóhely, 1 x<br>Garázs |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 450.000 EUR                                                                           |
| Ház                         | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2005                                                                                  |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség               | Vendég WC,<br>Kandalló, Kert /<br>közös használat                                     |

VP azonosító: 25063016 - 42111 Wuppertal

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |                |
|----------------------------------------------------|----------------|
| Fűtési rendszer                                    | Központi fűtés |
| Energiaforrás                                      | Gáz            |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 28.04.2035     |
| Energiaforrás                                      | Gáz            |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végső<br>energiafogyasztás                                       | 409.20 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1958                |

VP azonosító: 25063016 - 42111 Wuppertal

## Az ingatlan





VP azonosító: 25063016 - 42111 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25063016 - 42111 Wuppertal

## Az ingatlan





VP azonosító: 25063016 - 42111 Wuppertal

## Az ingatlan





VP azonosító: 25063016 - 42111 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25063016 - 42111 Wuppertal

## Az ingatlan



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

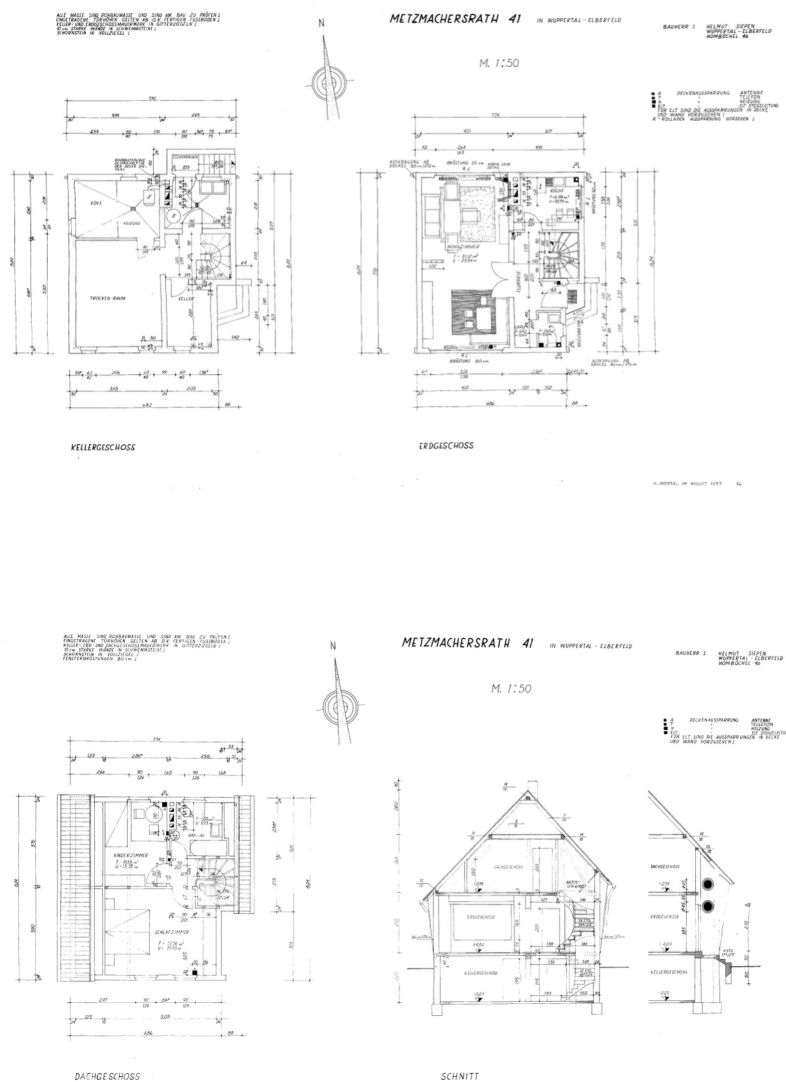
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

VP azonosító: 25063016 - 42111 Wuppertal

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 25063016 - 42111 Wuppertal

## Az els? benyomás

Diese Immobilie bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von ca. 995 m<sup>2</sup> in Besitz zu nehmen. Das 1958 erbaute Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und wartet darauf, wieder zu neuem Glanz erweckt zu werden. Diese Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 81,6 m<sup>2</sup>, die durch einen Um- oder Anbau potenziell erweitert werden kann. Eine große Garage und ein Stellplatz runden das Angebot ab. Das Haus verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet und ermöglicht eine optimale Nutzung der Fläche. Das Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu geselligen Abenden mit Freunden und Familie ein. Ein Badezimmer und ein Gäste-WC ist vorhanden und bietet die notwendigen Grundlagen, jedoch besteht im gesamten Haus Sanierungsbedarf, und eine individuelle Renovierung könnte dem Haus neuen Charme verleihen. Eine Modernisierung wurde zuletzt 2005 vorgenommen, bei der eine Gas-Brennwerttherme integriert wurde. Das Baujahr 1958 bedeutet, dass das Haus einen nostalgischen Charakter ausstrahlt, was durch die Sanierungsbedürftigkeit noch unterstrichen wird. Die Möglichkeit, das Haus nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu renovieren, eröffnet kreativen Besitzern zahlreiche Gestaltungsspielräume. Der großzügige Garten bietet zusätzliches Entwicklungspotenzial, sei es für einen Zier- oder Nutzgarten, ein Spielparadies für Kinder oder für gesellige Grillabende. Die ruhige Lage unterstreicht den besonderen Charme dieser Immobilie. Dank der guten Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie problemlos die umliegenden Städte und die vielseitige Infrastruktur der Region. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich im nahen Umfeld und machen die Lage besonders attraktiv für Familien. Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus großes Potential für handwerklich begabte Käufer oder Investoren, die bereit sind, dem Haus mit gezielten Modernisierungsmaßnahmen neuen Glanz zu verleihen. Dieses Objekt stellt nicht nur eine Gelegenheit dar, ein individuell gestaltbares Zuhause zu schaffen, sondern auch eine Investition in eine wertbeständige Immobilie. Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer Besichtigung einen persönlichen Eindruck zu verschaffen und das Potential dieser besonderen Immobilie kennenzulernen. Unser Team steht Ihnen gerne für einen Termin zur Verfügung und beantwortet Ihre Fragen rund um das Angebot. Nutzen Sie die Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihre Wohnträume auf diesem großzügigen Grundstück mit einem charmanten Haus, das darauf wartet, durch Ihre Ideen und Visionen zum Leben erweckt zu werden.

VP azonosító: 25063016 - 42111 Wuppertal

## Minden a helyszínr?

Das Haus befindet sich im Stadtteil Uellendahl- Katernberg und grenzt an den auf den Nordhöhen gelegenen Elsternbusch. Diese Lage ist eine sehr beliebtes Wohnviertel am Katernberg. Die Umgebungsbebauung besteht durchwegs aus hochwertigen, freistehenden Einfamilienhäusern. Kurze Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind hier garantiert. Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe. Eine gute Nachbarschaft wird hier mit gekauft. 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. Zur nächsten Bushaltestelle sind es nur wenige Meter Entfernung. Die sonstige Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken, ist ebenso hervorragend gut.

VP azonosító: 25063016 - 42111 Wuppertal

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 409.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. 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 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: 25063016 - 42111 Wuppertal

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Constantin Pauly

---

Friedrich-Ebert-Straße 38 Wuppertal

E-Mail: [wuppertal@von-poll.com](mailto:wuppertal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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