

Wuppertal

Energiatakarékos ház: Modernizált, tágas családi paradicsom Barmer déli magaslatain

VP azonosító: 25063032



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 775.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 260 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.243 m²

VP azonosító: 25063032 - 42285 Wuppertal

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

VP azonosító: 25063032 - 42285 Wuppertal

Áttekintés

VP azonosító	25063032
Hasznos lakótér	ca. 260 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	1966
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	775.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2018
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC

VP azonosító: 25063032 - 42285 Wuppertal

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Pellet
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.10.2035
Energiaforrás	Vegyes tüzelésu (pellet)

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	117.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1966

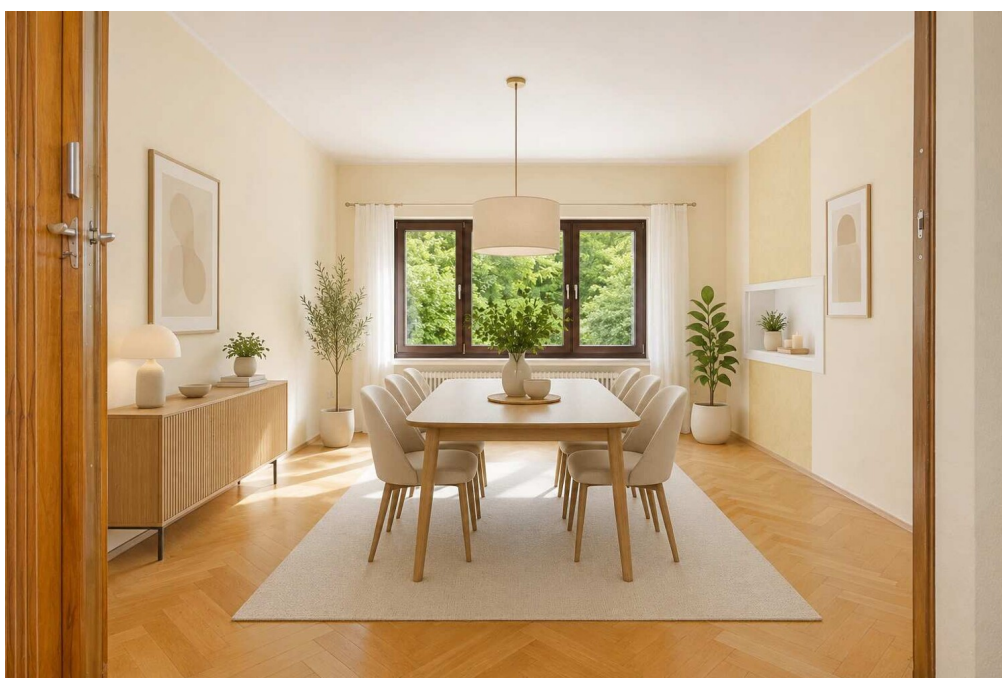
VP azonosító: 25063032 - 42285 Wuppertal

Az ingatlan



VP azonosító: 25063032 - 42285 Wuppertal

Az ingatlan



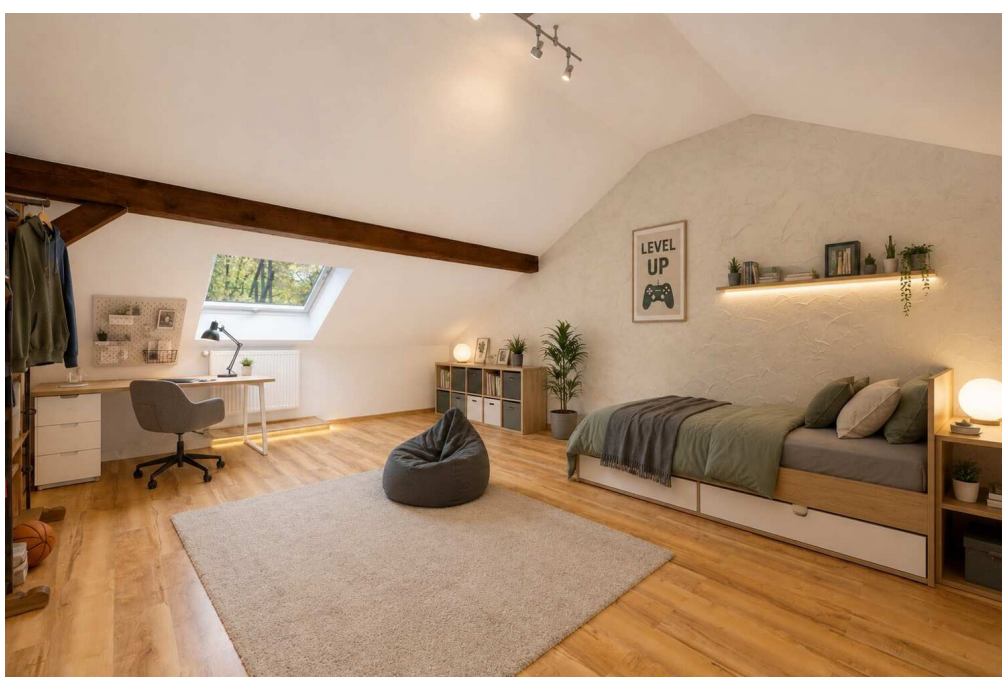
VP azonosító: 25063032 - 42285 Wuppertal

Az ingatlan



VP azonosító: 25063032 - 42285 Wuppertal

Az ingatlan



VP azonosító: 25063032 - 42285 Wuppertal

Az ingatlan



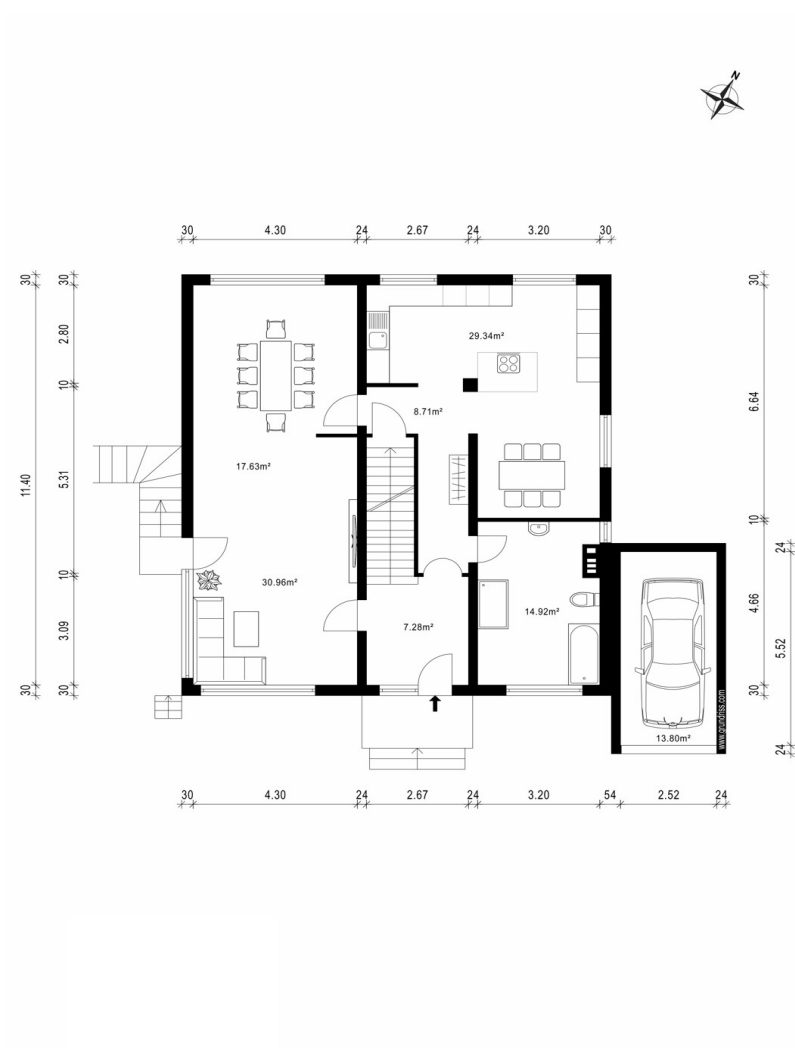
VP azonosító: 25063032 - 42285 Wuppertal

Az ingatlan



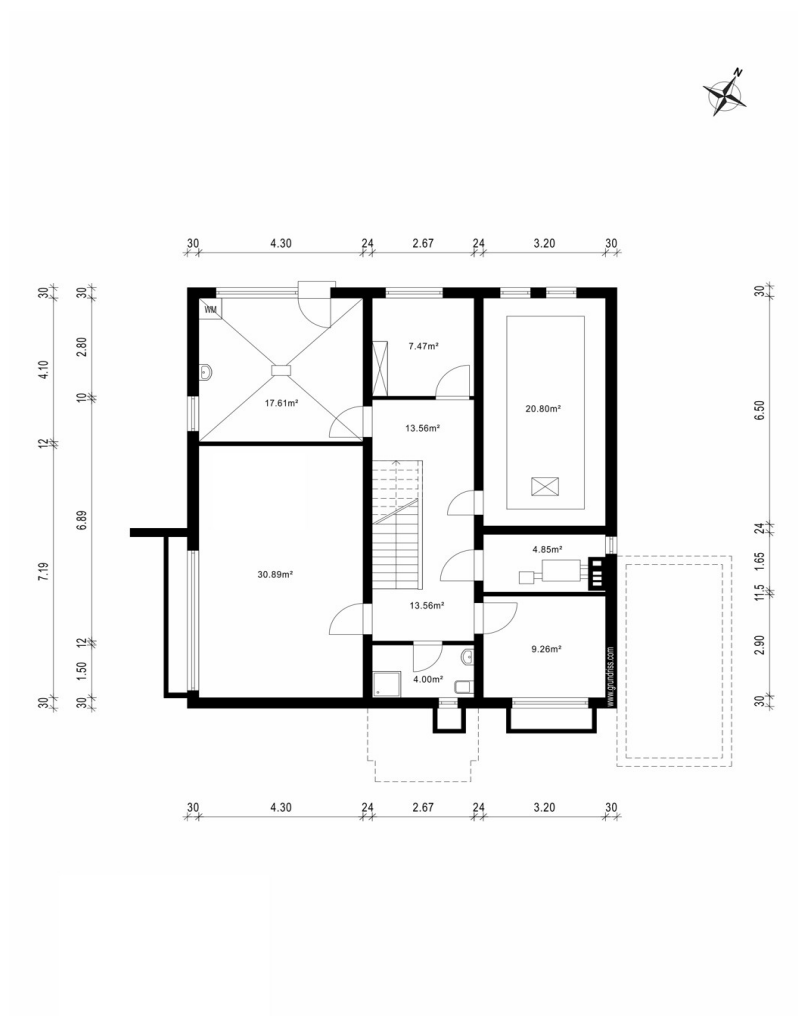
VP azonosító: 25063032 - 42285 Wuppertal

Alaprajzok





GRUNDRISS DACHGESCHOSS



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

VP azonosító: 25063032 - 42285 Wuppertal

Az első benyomás

Tágas családi ház minőségi korszerűsítéssel, napelemekkel, pelletfűtéssel és nagy kerttel. Ez az eredetileg 1966-ban épült, különálló családi ház 2013-ban átfogó és minőségi korszerűsítésen esett át, amely megfelel a KfW Efficiency House 100 energiahatékonysági szabványának. Körülbelül 260 m² lakóterületével és összesen hat hálósobájával az ingatlan bőséges teret kínál családok számára, egy fedél alatt élve és dolgozva. A tágas elszoba azonnal barátságos térérzetet kelt. A földszinten lenyugó a nyitott teru nappali és étkezo, amely zökkenőmentesen kapcsolódik a körülbelül 30 m²-es konyhához. A kiváló minőségű, beépített konyha étkezovel és nagy konyhaszigettel alkotja az otthon szívet, és arra csábít, hogy együtt töltsék az időt. Egy modern fürdoszoba (kb. 15 m²) káddal és egy nagyméretű, beépített zuhanyzóval teszi teljessé a szint felszereltségét. Különösen figyelemre méltó a kényelmes, körülbelül 2,85 m-es belmagasság, amely tovább fokozza a tágasság érzetét. Az emeleten négy nagyméretű hálósoba található. Két hálósobából közvetlenül ki lehet jutni a buja kertre néző, körülbelül 20 m²-es teraszra – tökéletes a szabadtéri kikapcsolódáshoz. Az átalakított tetőtér további két nagy, sokoldalú szobát kínál, amelyek ideálisak gyerekszobaként, vendégszobaként vagy hobbiszobaként. A különféle tárolóhelyiségek mellett az alagsorban egy további WC és egy nagy hobbi/munkahelyiség található, amely tökéletesen alkalmas dolgozószobaként vagy stúdióként. A mosókonyhából egyenesen ki lehet jutni a kertbe – praktikus és kényelmes. A házhoz egy tágas garázs is tartozik, amelyben bőséges hely van egy járműnek és további tárolóhelyeknek. Energiahatékonyság: A házban 2013-ból származó modern pelletfűtés található, amely hatékony és fenntartható hőellátást biztosít. Ezt kiegészíti a tetőn található napelemes rendszer, amely egész évben megbízhatóan biztosítja a meleg vizet. Ez a kombináció észrevehető energiaköltség-megtakarítást eredményez, és a jövőorientált életstílust képviseli. Az 1243 m²-es telek rengeteg helyet kínál a kertészkedők, játszótérek, pihenés és tereprendezés számára. Ez a modernizált családi ház tágas lakóteret, modern kényelmi szolgáltatásokat és sokoldalú felhasználási lehetőségeket ötvözt egy nagyméretű telken. A jól megtervezett alaprajz, a nyitott teru lakótérek és a nyugodt kert ideális feltételeket kínál az azoknak a családoknak, akik értékelik a kényelmet, a teret és az életminőséget. Röviden: egy kivételesen tágas és jól karbantartott ingatlan, amely ötvözi a modern építési technológiát, a magas színvonalú életminőséget és a lenyugó térkínálatot. Ideális otthon azoknak a családoknak, akik értékelik a kényelmet, a fenntarthatóságot és az elkelő lakókörnyezetet. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot további információkért vagy személyes megtekintés egyeztetése érdekében.

VP azonosító: 25063032 - 42285 Wuppertal

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25063032 - 42285 Wuppertal

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25063032 - 42285 Wuppertal

További információ / adatok

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 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: 25063032 - 42285 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com