

Wuppertal

# Energiatakarékos ház: Modernizált, tágas családi paradicsom Barmer déli magaslatain

VP azonosító: 25063032



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

VÉTELÁR: 775.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 260 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.243 m<sup>2</sup>

**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 <sup>2</sup>                  |
| Teto formája          | Nyeregteto                              |
| Szobák                | 7                                       |
| Hálósobák             | 6                                       |
| Fürdoszobák           | 3                                       |
| Építés éve            | 1966                                    |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely,<br>1 x Garázs |

|                          |                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 775.000 EUR                                                                        |
| Ház                      | Családi ház                                                                        |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>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<br>érvényességének<br>lejárat | 03.10.2035               |
| Energiaforrás                                     | Vegyes tüzelésu (pellet) |

|                                                               |                         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                           | 117.90 kWh/m²a          |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | D                       |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1966                    |

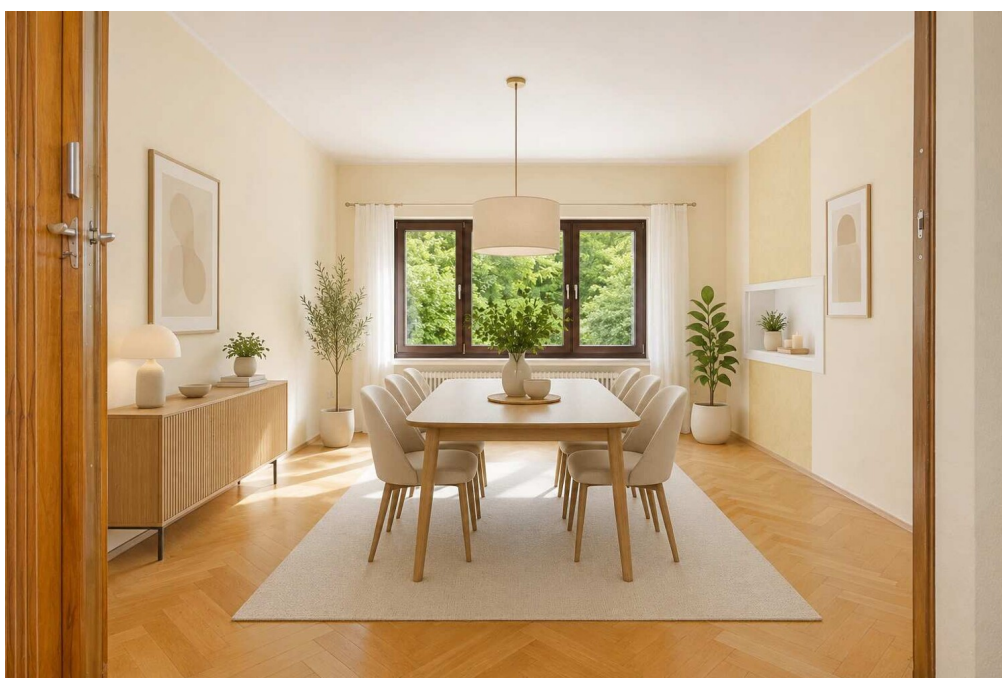
VP azonosító: 25063032 - 42285 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25063032 - 42285 Wuppertal

## Az ingatlan



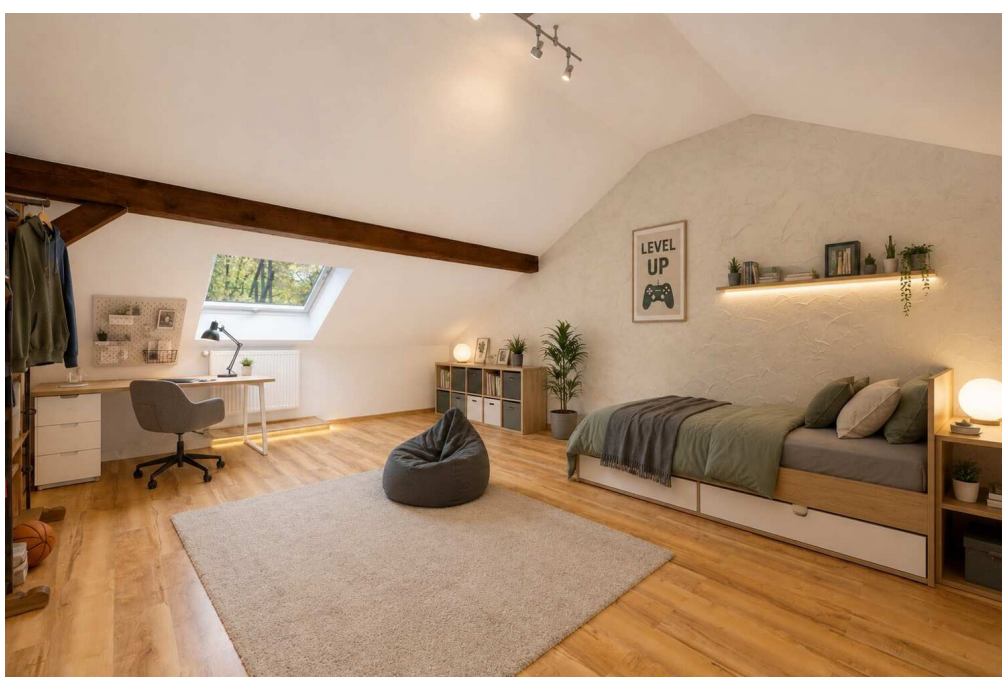
VP azonosító: 25063032 - 42285 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25063032 - 42285 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25063032 - 42285 Wuppertal

## Az ingatlan



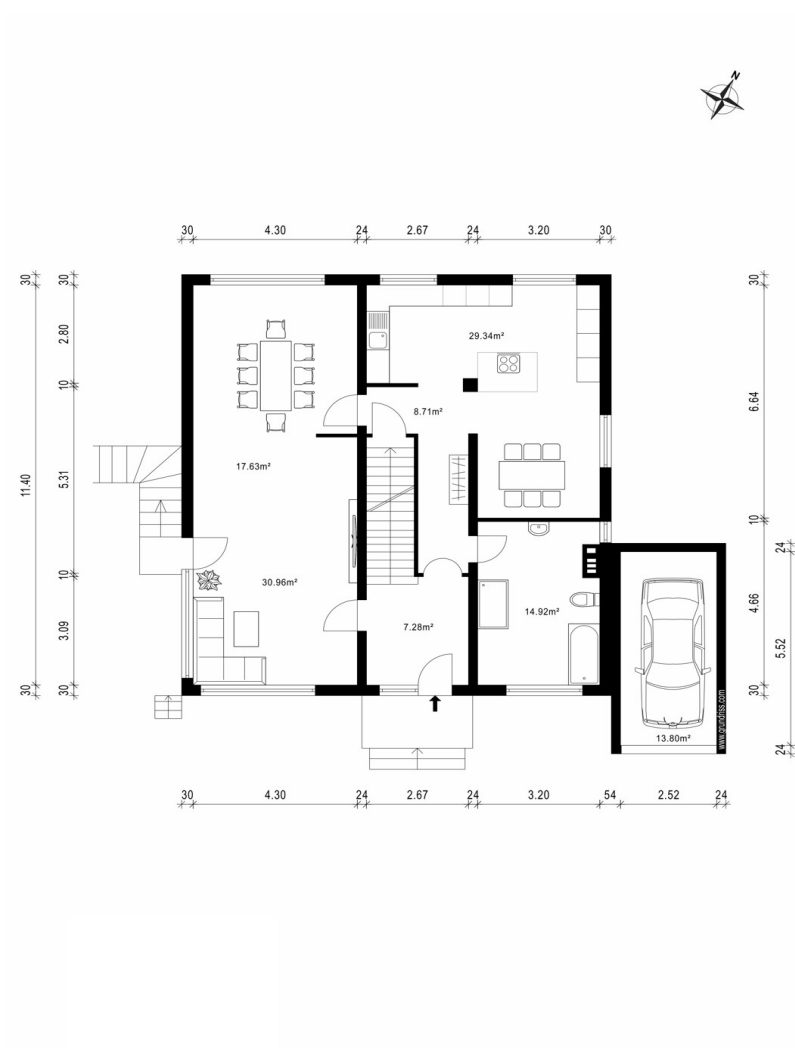
**VP azonosító: 25063032 - 42285 Wuppertal**

## Az ingatlan



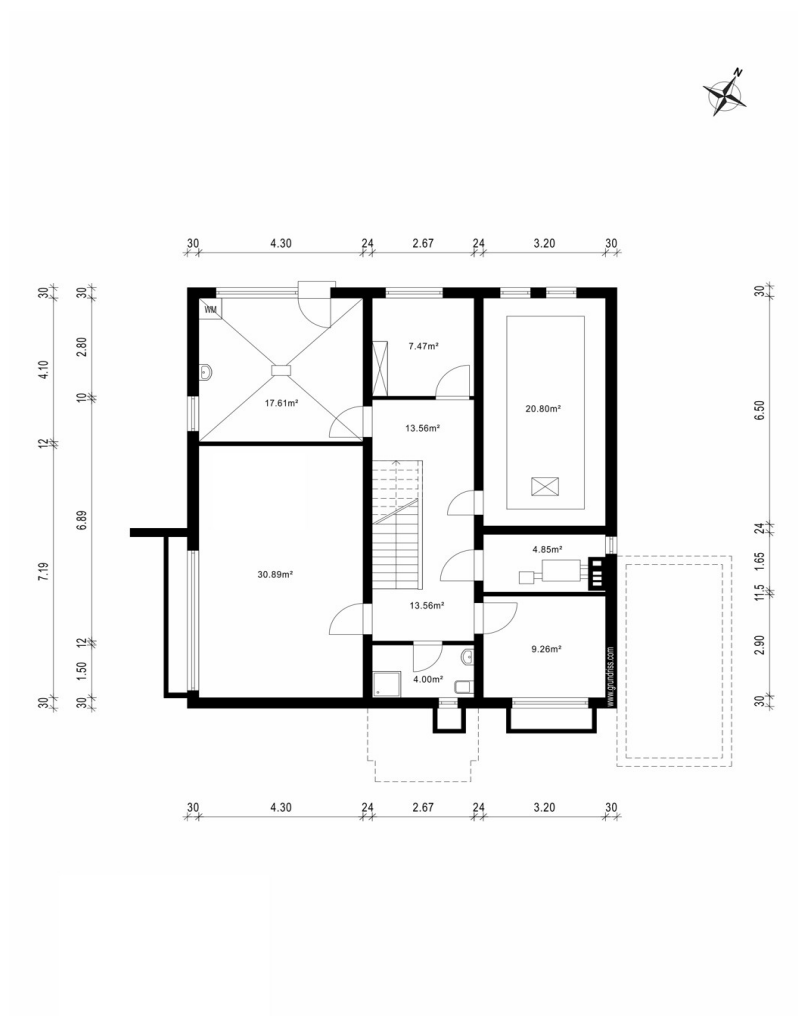
VP azonosító: 25063032 - 42285 Wuppertal

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-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 ötvöz egy nagyméretű telken. A jól megtervezett alaprajz, a nyitott teru lakótérek és a nyugodt kert ideális feltételeket kínálnak 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](mailto:wuppertal@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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