Wuppertal – Dönberg

Dönberg: Traumhaus mit Pool und Solaranlage (A+) in naturnaher Lage

CODICE OGGETTO: 24063010

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 237 m^2 • **VANI:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 827 m^2

CODICE OGGETTO: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24063010
Superficie netta	ca. 237 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2008

Prezzo d'acquisto	895.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	LUFTWP
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.09.2027
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	10.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+

CODICE OGGETTO: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

Una prima impressione

Ausstattungsmerkmale im Überblick: - Photovoltaikanlage - Sonnenbatterie - Außenpool - Sauna - Zysterne mit Einspeisung - Luft- Wärmepumpe - Fußbodenheizung - Kaminofen

CODICE OGGETTO: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

Dettagli dei servizi

Das sehr großzügig und offen gestaltete Wohnkonzept bietet Ihnen insgesamt sieben Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und drei Badezimmer, auf insgesamt drei Ebenen. Das Herzstück und Mittelpunkt des Hauses ist ein sehr großer, in L- Form gestalteter offener Wohn- und Essbereich mit fließendem Übergang zu einer Wohnküche, welcher eine Gesamtfläche von über 55 qm bietet. Dieser Bereich besticht durch mehrere große bodentiefe Fensterelemente, welche den Zugang zu Garage und Garten ermöglichen. Eine geräumige Sitzecke nebst Kaminofen und ein mittig platzierter Esstisch sorgen für einen offenen, kommunikativen Wohnbereich, welcher zum Beisammensein einlädt.
Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein einzigartiges Badezimmer mit einer Dusche und Badewanne. Die liebevolle und mediterrane Gestaltung der Fliesen versetzt Sie in diesen Raum in den Süden Europas. Des Weiteren bietet Ihnen das Erdgeschoss noch ein großzügiges weiteres abgeschlossenes Zimmer, welches derzeit als Büro genutzt wird.
Im Obergeschoss befinden sich zwei mittelgroße abgeschlossene Zimmer, welche sich ideal als Kinderzimmer eignen. Im Jahr 2021 wurden hier zwei weitere Kinderzimmer zu einem sehr großen und offenen Hauptschlafzimmer umgestaltet und neu gebaut. Zudem ist hier ein sehr großes und luxuriöses Badezimmer neu entstanden. Dieses verfügt vorgelagert über eine offene, bodenebene Dusche. Den Hauptbereich bildet ein großzügiger Raum mit einer Badewanne in Übergröße, einem großen Fenster und einem individuell gestalteten Waschtisch. Auch dieses Badezimmer besticht durch die individuelle Ausstattung mit hochwertigen Fliesen in ansprechender Gestaltung. Besonderheiten wie eine lichte Raumhöhe von 2,76 m im Obergeschoss sorgen für ein einzigartiges Wohnerlebnis - auch auf diesen Ebenen. Zudem muss betont werden, dass sich im darüber befindlichen Spitzboden, mit ca. 56 qm Grundfläche, noch Ausbaupotenzial für ca. 38 qm Wohnfläche (Schrägen berücksichtigt) und ein oder zwei Kinderzimmer verbirgt.
Das Untergeschoss verfügt über einen zusätzlichen Seiteneingang und bietet aktuell, neben einem großen Bereich zum Saunieren und Entspannen, Platz für Gäste in einem separaten großen Zimmer. Mit einer Raumhöhe von ca. 2,50 m und der hellen Erscheinung erstrahlt das Untergeschoss und vermittelt nicht das Gefühl, dass Sie sich hier im Kellerbereich befinden. Dieser Teil ließe sich auch als Einliegerwohnung oder Büroraum autark nutzen. Des Weiteren befindet sich im Untergeschoss ein großer Kellerraum, der als Werkstatt und Vorratsraum dient. sowie ein großzügig kombinierter Haustechnik- und Hauswirtschaftsraum.

CODICE OGGETTO: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

Tutto sulla posizione

Dönberg ist ein Ortsteil im Osten des Wuppertaler Stadtbezirks Uellendahl-Katernberg und gehört zum Stadtteil Elberfeld. Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig gelegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und bequem zu erreichen. Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten und lädt zu entspannten Spaziergängen in der Natur ein. Die Umgebungsbebauung besteht vorwiegend aus Einfamilienhäusern. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in naher Umgebung und sind mit dem Auto oder dem ÖPNV in wenigen Minuten zu erreichen. 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.

CODICE OGGETTO: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.9.2027. Endenergieverbrauch beträgt 10.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

CODICE OGGETTO: 24063010 - 42111 Wuppertal – Dönberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Constantin Pauly

Friedrich-Ebert-Straße 38 Wuppertal
E-Mail: wuppertal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com