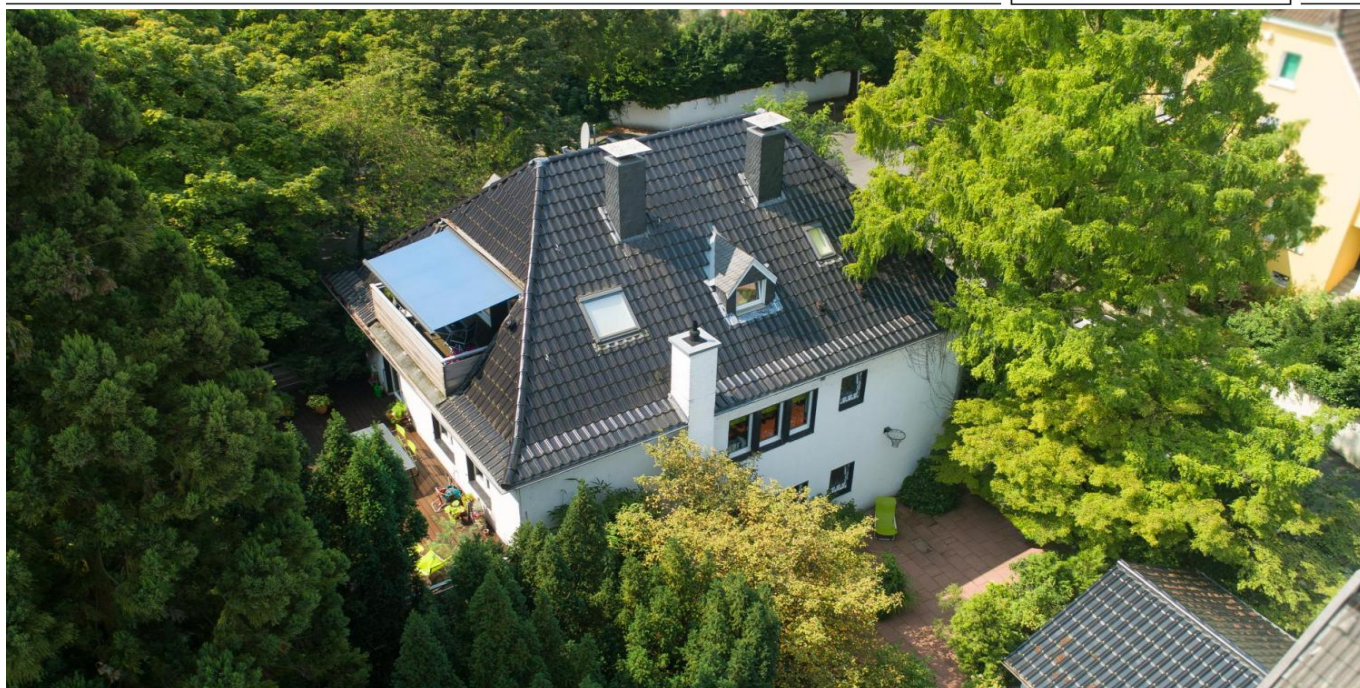


Wuppertal

## Villa moderna classica con tre unità e diverse possibilità di utilizzo

Codice oggetto: 24063024



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

PREZZO D'ACQUISTO: 899.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 450 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.011 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24063024 - 42329 Wuppertal

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

Codice oggetto: 24063024 - 42329 Wuppertal

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24063024
Superficie netta	ca. 450 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1938

Prezzo d'acquisto	899.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 135 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 24063024 - 42329 Wuppertal

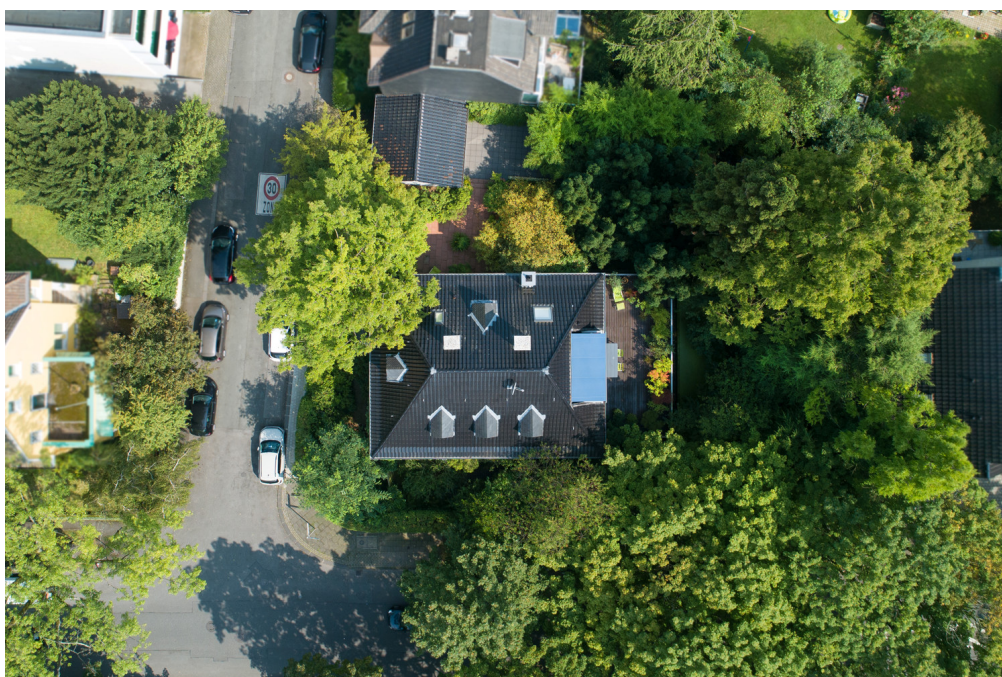
## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	116.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	04.02.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1938



Codice oggetto: 24063024 - 42329 Wuppertal

## La proprietà





Codice oggetto: 24063024 - 42329 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 24063024 - 42329 Wuppertal

## La proprietà





Codice oggetto: 24063024 - 42329 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 24063024 - 42329 Wuppertal

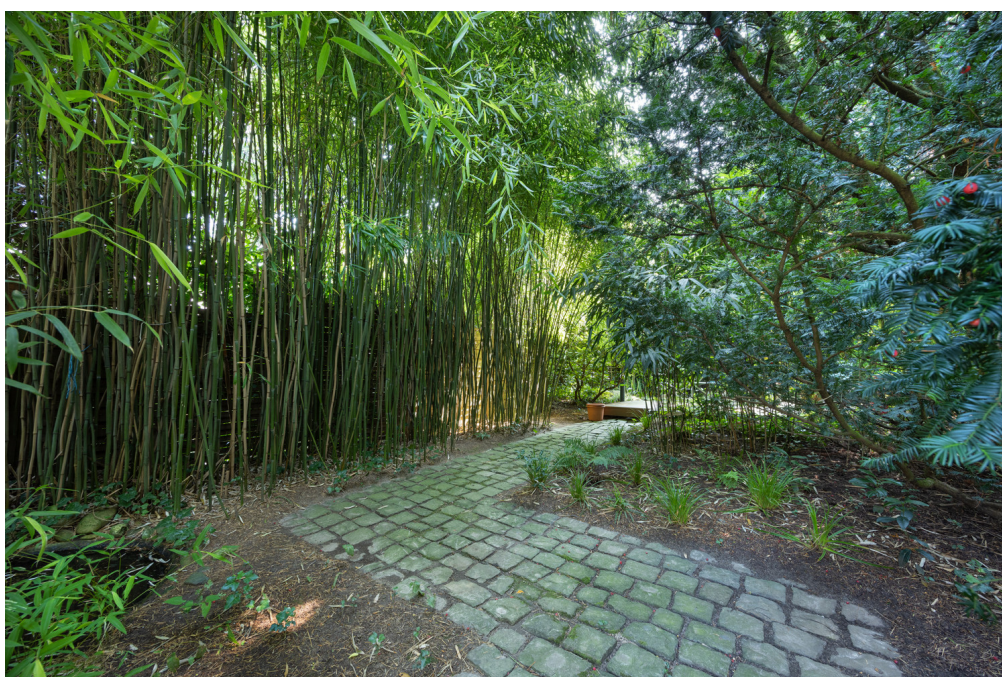
## La proprietà





Codice oggetto: 24063024 - 42329 Wuppertal

## La proprietà





Codice oggetto: 24063024 - 42329 Wuppertal

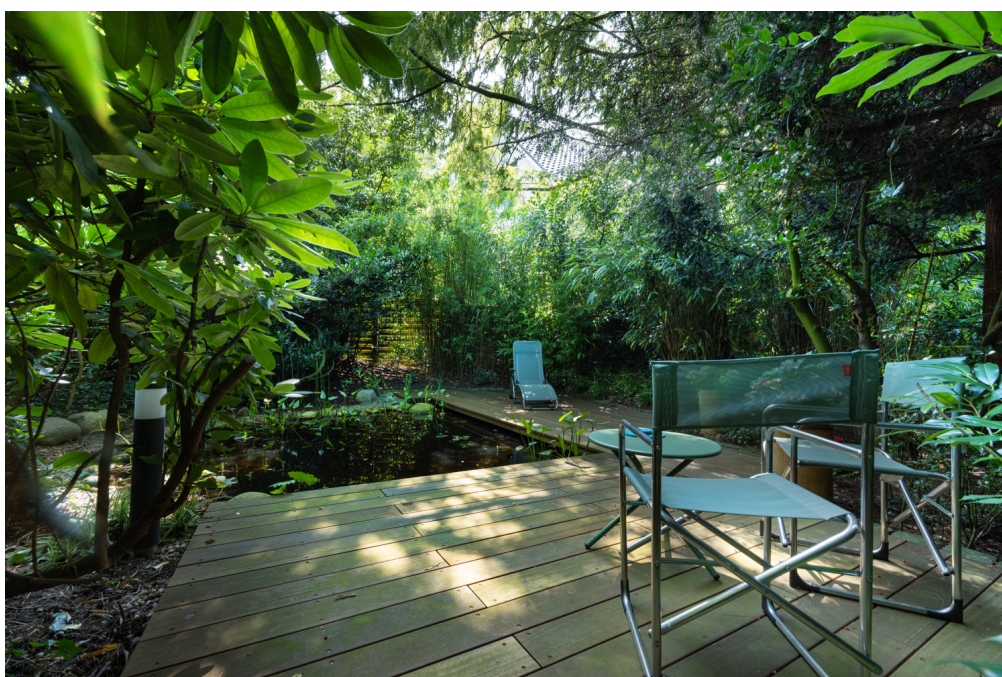
## La proprietà





Codice oggetto: 24063024 - 42329 Wuppertal

## La proprietà





Codice oggetto: 24063024 - 42329 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 24063024 - 42329 Wuppertal

## La proprietà





Codice oggetto: 24063024 - 42329 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 24063024 - 42329 Wuppertal

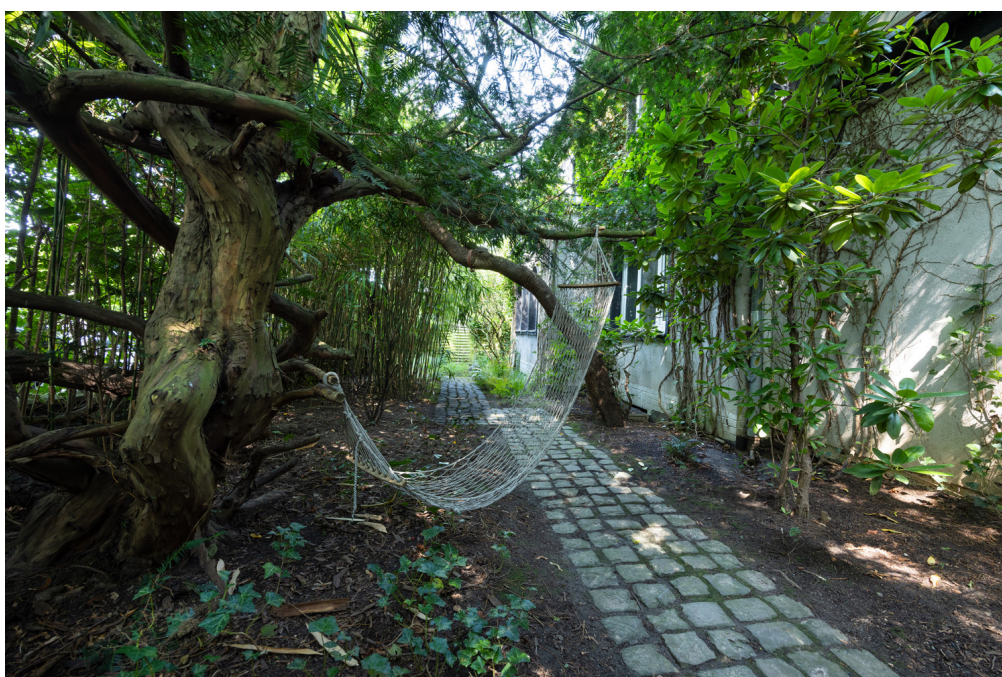
## La proprietà





Codice oggetto: 24063024 - 42329 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 24063024 - 42329 Wuppertal

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Una prima impressione

Questa spaziosa villa, costruita nel 1938 con solidi metodi costruttivi, offre circa 450 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Tre livelli/unità abitative offrono diverse possibilità di utilizzo: una combinazione di abitazione e lavoro, una vita multigenerazionale o una vita separata. L'immobile si trova in un viale di ville degli anni '30, adiacente a un piccolo parco, in un quartiere con infrastrutture complete (numerosi asili, scuole di ogni tipo, supermercati, studi medici/farmacie, un centro di assistenza sociale locale, bar, abbonamenti per prodotti biologici della valle del Windrather, negozi agricoli) e ottimi collegamenti con Düsseldorf. L'architettura della villa riflette il modernismo classico e il periodo Bauhaus. La struttura dell'edificio è solida e, grazie all'ampliamento dell'area, alla conversione in un concetto abitativo open space, agli ammodernamenti e alle ristrutturazioni, l'edificio si presenta ora in uno stato contemporaneo con finiture di alta qualità. Interventi di ammodernamento continui sono stati eseguiti negli anni 1980-1984, 1999-2000, tra il 2007 e il 2012 e, più recentemente, nel 2023/24. Nel 2007 è stata commissionata la certificazione energetica. Successivamente, sono stati eseguiti, tra gli altri, i seguenti lavori: il rifacimento completo del tetto e la sostituzione delle relative finestre a lucernario, l'installazione di una moderna caldaia a condensazione a gas e l'isolamento del solaio del seminterrato. Tutte le finestre sono state sostituite con finestre Schüco di alta qualità (doppi e tripli vetri). I tetti piani esistenti sono stati ristrutturati e isolati. I cassonetti delle tapparelle a scomparsa al piano terra sono stati isolati e le tapparelle sono state sostituite con tapparelle in alluminio ROKA che offrono il massimo isolamento. Anche le superfici sono state ristrutturate, con particolare attenzione alla selezione sostenibile di materiali di alta qualità. Ad esempio, è stato posato un pregiato parquet in legno massello (2 cm) – rovere francese – con posa flottante su tutti i piani. L'immobile vanta una posizione ideale con ottimi collegamenti di trasporto regionali e nazionali. Questa villa, con le sue diverse possibilità di utilizzo commerciale e/o privato, gli ampi spazi abitativi e i comfort moderni, offre una casa attraente per acquirenti esigenti. L'area esterna offre un'oasi verde nel cuore della città. Un design interno distintivo e contemporaneo completa questo edificio di carattere. Prenotate una visita oggi stesso per scoprire in prima persona i vantaggi di questa proprietà. Saremo lieti di fornirvi ulteriori documenti e fotografie su richiesta.



Codice oggetto: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Dettagli dei servizi

Derzeit wird das Erdgeschoss mit seinen ca. 160 m<sup>2</sup> als Arbeits- und Wohnbereich durch den Eigentümer genutzt. Das Entree bietet einen schönen Kamin und erschließt die weiteren Räumlichkeiten. Der Anbau ist großzügig und offen gestaltet, sorgt für ein Wohngefühl der besonderen Art, welches seinesgleichen sucht. Der (überwiegend immergrüne) Garten ist hier zu allen Seiten hin präsent. Eine Nutzung des Erdgeschosses als Wohnung mit offenem Wohn-/Essbereich und zwei abgeschlossenen Schlafzimmern ist sofort und unproblematisch umzusetzen, da eine Küche sowie ein Badezimmer plus Gäste-WC inkl. Dusch- und Wannenbad vorhanden sind. Die aktuelle Büronutzung macht keinen Rückbau etwaiger Büroausstattungen erforderlich.

Das erste Obergeschoss ist derzeit als abgeschlossener Wohn- und Schlafbereich der Eigentümer selbstgenutzt. Hier bieten sich Ihnen ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Flur und offener Küche und drei abgeschlossenen Zimmern (davon zwei Schlafzimmer). Das helle Wohnzimmer mit knapp 38 m<sup>2</sup> verfügt (neben einem Balkon) über einen Zugang zur Sonnenterrasse. Diese ist noch einmal circa 55 m<sup>2</sup> groß. Balkon und Terrasse sind mit hochwertigen Bankirai-Dielen ausgelegt.

Auf der dritten Ebene befindet sich im Dachgeschoss eine weitere Wohneinheit von 70 m<sup>2</sup> mit Flur, offener Küche, einem sehr hübschen Wohn/Essbereich sowie zwei kleineren abgeschlossenen Zimmern. Ein eigener Sonnenbalkon (Loggia) mit zwei Stauraum-Kammern bietet auch hier die Möglichkeit zum Entspannen und Sonne genießen!

Das Haus befindet sich auf einem etwa 1.011 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Der Außenbereich folgt dem Konzept des englischen Landschaftsgartens. So befinden sich drei Mammutbäume auf dem Grundstück, u.a. ergänzt durch Rhododendron und Bambus. Geometrisch angelegte Wege aus hochwertigen großen Granit-Wackeln erschließen eine in den Garten eingepasste Teichanlage mit Holzterrasse (und Bali-Gefühl ...). Ein weiterer Pfad führt Sie um das gesamte Haus und zum Seitenzugang – praktisch für die Pflege der grünen Oase.

All dies verleiht dem Garten im Sommer viele kühle Bereiche. Als Pendant bieten sich Ihnen zwei große Terrassen zum Sonnenbaden. Hier befindet sich ein massiv gebautes, neu eingerichtetes Tee- und Gartenhaus nebst Design Gas- und Holzgrill. Der überdachte Bereich des Teehauses hat neue Wärmestrahler für eine ganzjährige Nutzung. Eine Premium-Gartenbeleuchtung (BEGA) mit eigener Stromversorgung und Steuerung via App, verzaubert den Garten bei Nacht. Alle drei Etagen sind für sonnige Sommer mit hochwertigen Markisen von Markilux ausgestattet.

Viel Nebenwohnfläche (106 qm) bietet Ihnen das Haus im Untergeschoss und seitlichen Anbau. Hier befinden sich derzeit ein Indoor-Schwimmbad, zum EG zugehörige Sonnenterrassen sowie ein Home Spa mit Sauna (Klafs) und hochwertigen Sportgeräten

(Nohrd). Weitere Kellerräume (inkl. Weinkeller) mit ausreichend Platz und Stellfläche sowie eine geräumige beheizte Waschküche mit getrennten Anschlüssen für alle drei Wohnebenen sind ebenfalls vorhanden. Das Haus verfügt noch über eine große Doppelgarage mit vier Parkplätzen und ausreichend Fläche für Fahrräder und Winterreifen.

Codice oggetto: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Tutto sulla posizione

Das Haus befindet sich in einem von mehreren historischen Villenvierteln von Vohwinkel, dessen Besiedelung um die Jahrhundertwende stattfand. Die Lage bietet Ihnen kurze (Fuß-)Wege zu allen infrastrukturellen Einrichtungen - auch des täglichen Bedarfes. Verkehrstechnisch ist Vohwinkel perfekt angeschlossen an die A46 in Sonnborn sowie Richtung Süden den Zubringer nach Düsseldorf mit Anbindung an die A3 nach Köln. In wenigen Minuten hat man nicht nur alle Stadtteile Wuppertals erreicht, sondern auch den Unterbacher See und alle Düsseldorfer Stadtteile sowie Medienhafen und Zentrum mit Kö (15-25 Min.). Von Vohwinkel gibt es direkte Zugverbindungen nach Düsseldorf (12 Min. bis zum Hauptbahnhof Düsseldorf), Essen, Köln, Hagen und Solingen. Die Endstation der Schwebebahn erreicht man nach 300 m Fußweg. Zur nächsten Bushaltestelle sind es nur wenige Meter Entfernung. Die diversen Landschaftsschutzgebiete Gruiten Dorf/Düsseltal, Osterholz, Grube 7 und das Arboretum Burgholz sind in weniger als 10 Min. erreichbar. Die Altstadt von Gräfrath mit Ihren Restaurants und Cafés, sowie die Anlage Schloss Lüntenbeck mit Biergarten, gehobenem Restaurantbetrieb und Weihnachtsmarkt sind ebenfalls in sehr kurzer Distanz verfügbar. Auch die beiden attraktiven Fahrradwege Nordbahntrasse und Korkenziehertrasse, mit Anbindung an Solingen und Elberfeld West liegen nur ca. 5 Minuten mit dem Rad entfernt .

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: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Das Baujahr des Objekts ist 1938. Es liegt ein Energieverbrauchsausweis für die Jahre 2022, 2023 und 2024 mit aktuellen Klimadaten vor. Die Energieeffizienzklasse ist D bei 116,5 kWh.

Energieträger der Heizung ist Gas (BUDERUS Gasbrennwerttherme).

---

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.

Codice oggetto: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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