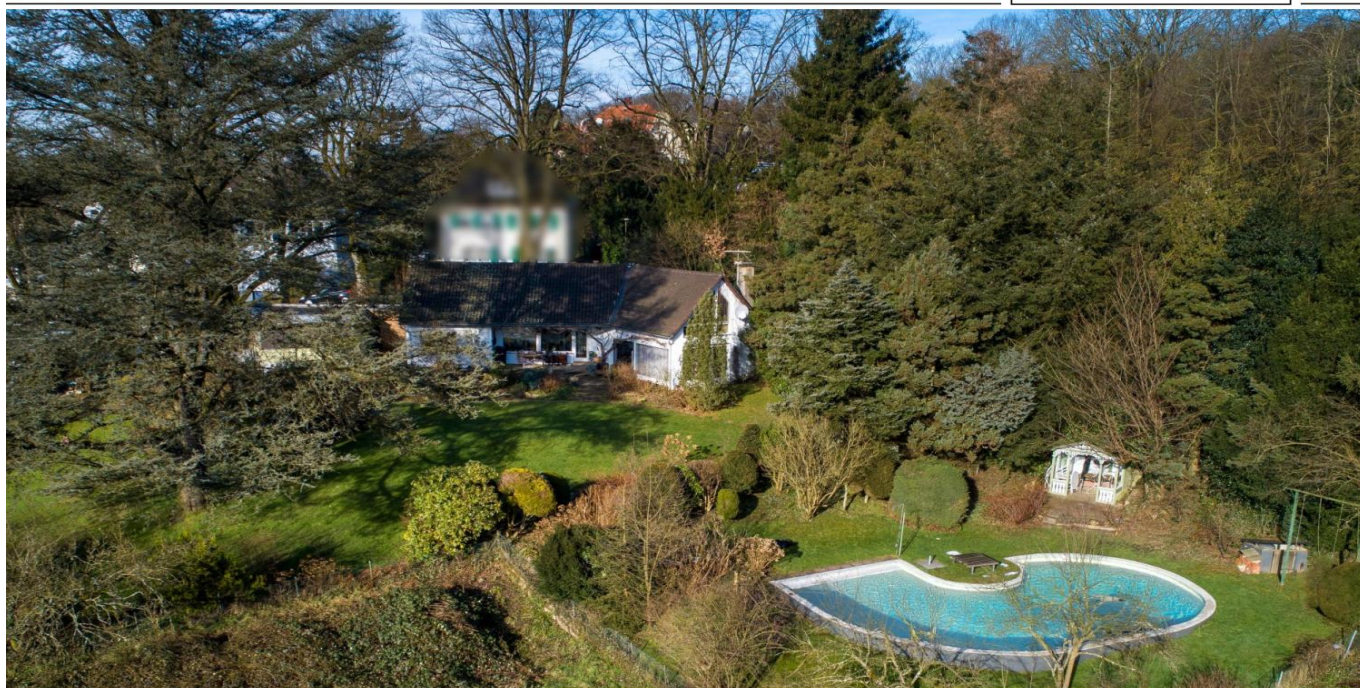


Wuppertal – Elberfeld

Boltenberg: Bungalow con ampio giardino, piscina e possibilità di ampliamento

Codice oggetto: 25063003



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 675.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.500 m²

Codice oggetto: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

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

Codice oggetto: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25063003
Superficie netta	ca. 135 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	675.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	11.02.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	275.25 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964

Codice oggetto: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

Una prima impressione

Completata nel 1964, questa casa indipendente offre circa 135 m² di superficie abitabile e un ampio terreno di circa 1.500 m², offrendo un rifugio ideale per gli amanti della natura e per coloro che apprezzano la vita nel verde. La proprietà si trova a Boltenberg, direttamente confinante con il bosco. Il piano terra presenta un moderno concetto di soggiorno open space, distribuito su un unico livello con diverse aree distinte. Una cucina a pianta aperta si fonde armoniosamente con una zona pranzo con vista sul giardino. Oltre a questa, si trova un piano inferiore con un'ampia e luminosa zona giorno e un camino. Ampie finestre panoramiche offrono viste pittoresche sul verde circostante e creano un'atmosfera luminosa e invitante. Sia la zona giorno che la zona pranzo offrono accesso diretto alla terrazza con giardino, perfetta per intrattenere o rilassarsi. La parte posteriore ospita gli alloggi privati, tra cui una camera da letto principale con bagno privato. Qui, il concetto di soggiorno su due livelli è stato sapientemente implementato. Il piano superiore ospita un'altra camera da letto con un'ampia finestra a timpano. Inoltre, c'è il potenziale per un'ulteriore personalizzazione degli spazi, ad esempio installando una finestra a bovindo o un altro ampliamento ben progettato. Sarebbe anche possibile realizzare un appartamento indipendente con ingresso indipendente. L'edificio dispone di una parte seminterrata, che offre ulteriore spazio di stoccaggio. È disponibile anche una dependance separata, attualmente utilizzata come officina, ideale per progetti fai da te o come ulteriore spazio utilizzabile. Un posto auto coperto offre spazio per due auto. La casa è riscaldata da un impianto di riscaldamento centralizzato. L'immobile necessita di alcuni lavori di ristrutturazione. Tuttavia, offre una solida base per diversi interventi di modernizzazione e progettazione per realizzare la casa dei vostri sogni. Un vero punto di forza è l'ampio terreno. Gli spazi aperti offrono una vista panoramica ininterrotta e invitano a una varietà di utilizzi. All'estremità inferiore della proprietà è stato costruito un padiglione, che offre un rifugio riparato per ore di relax al sole o serate conviviali. Adiacente si trova una grande piscina con una capacità di circa 100.000 litri, che conferisce un tocco mediterraneo e rende la proprietà davvero speciale. La posizione ai margini del bosco garantisce una vita indisturbata con un'elevata qualità della vita. L'ambiente naturale circostante crea un'atmosfera abitativa piacevole e offre numerose opportunità ricreative nella natura. Allo stesso tempo, la proprietà è ben collegata, garantendo privacy e accesso ai comfort della vita quotidiana. Nel complesso, si tratta di una casa indipendente con un ampio terreno e possibilità di personalizzazione. Saremo lieti di fissare un appuntamento per visionare la proprietà di persona. Ulteriori dettagli sono disponibili su richiesta.

Codice oggetto: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

Dettagli dei servizi

- Gas-Brennwerttherme 2016 erneuert
- Vollholzparkett in den Wohnräumen
- Fenster in Küche, Eingang und Arbeitszimmer in 2001 erneuert
- Kamin
- Carport
- großer Pool
- Brunnen, der das Wasser für den Pool liefert
- Garten und Terrasse mit Südausrichtung
- Ausbaupotential im gesamten Dachgeschoss (Einliegerwohnung möglich)

Codice oggetto: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

Tutto sulla posizione

Das Einfamilienhaus befindet sich im am Boltenberg in Wuppertal-West, einem beliebten und gehobenen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung besteht aus Villen und hochwertigen Einfamilienhäusern. Von hier aus sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs in Kürze erreichbar. Die Elberfelder Innenstadt ist in 5 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Der Wuppertaler Zoo und umliegende Wälder befinden sich in fußläufiger Umgebung. Die Anschlussstelle der A 46 befindet sich ca. 3 Minuten entfernt und somit sind Düsseldorf und Köln in 20 bzw. 30 Autominuten erreichbar.

Codice oggetto: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 275.25 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.
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 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: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com