

Wuppertal

# Casa a risparmio energetico: un paradiso per famiglie spazioso e modernizzato sulle alture meridionali di Barmer

*Codice oggetto: 25063032*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 775.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 260 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL  
TERRENO: 1.243 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25063032 - 42285 Wuppertal**

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

**Codice oggetto: 25063032 - 42285 Wuppertal**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 25063032                          |
| Superficie netta    | ca. 260 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a due falde                       |
| Vani                | 7                                 |
| Camere da letto     | 6                                 |
| Bagni               | 3                                 |
| Anno di costruzione | 1966                              |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera, 1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 775.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2018                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio                                               |

**Codice oggetto: 25063032 - 42285 Wuppertal**

## Dati energetici

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Riscaldamento                           | <b>Pellet</b>     |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>03.10.2035</b> |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Pellet</b>     |

|                                                       |                                         |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Consumo energetico                                    | <b>117.90 kWh/m²a</b>                   |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>D</b>                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1966</b>                             |

Codice oggetto: 25063032 - 42285 Wuppertal

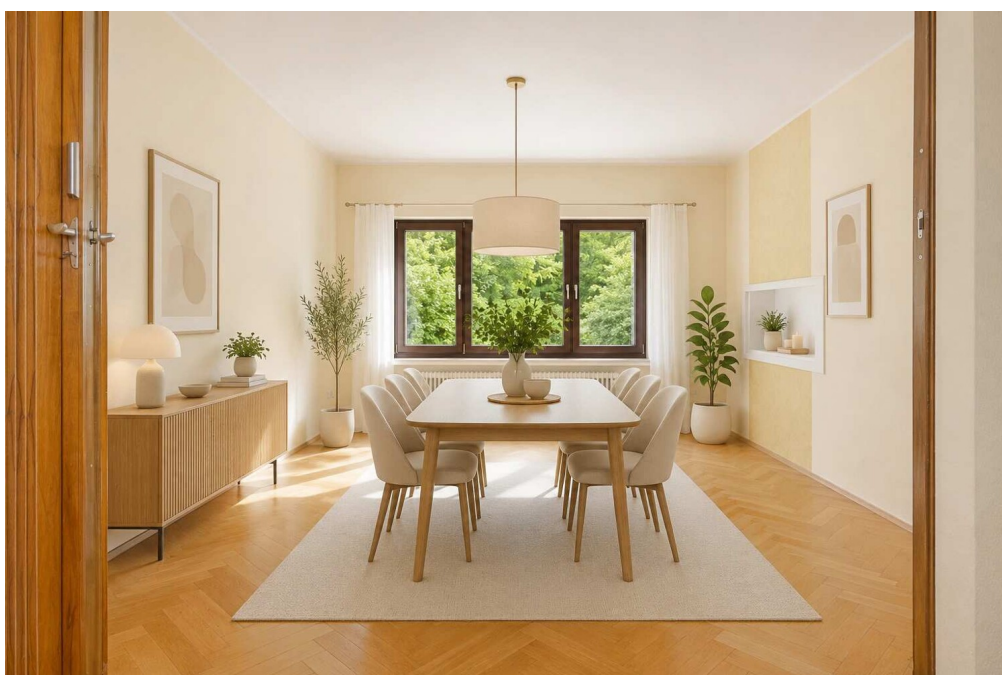
## La proprietà





Codice oggetto: 25063032 - 42285 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 25063032 - 42285 Wuppertal

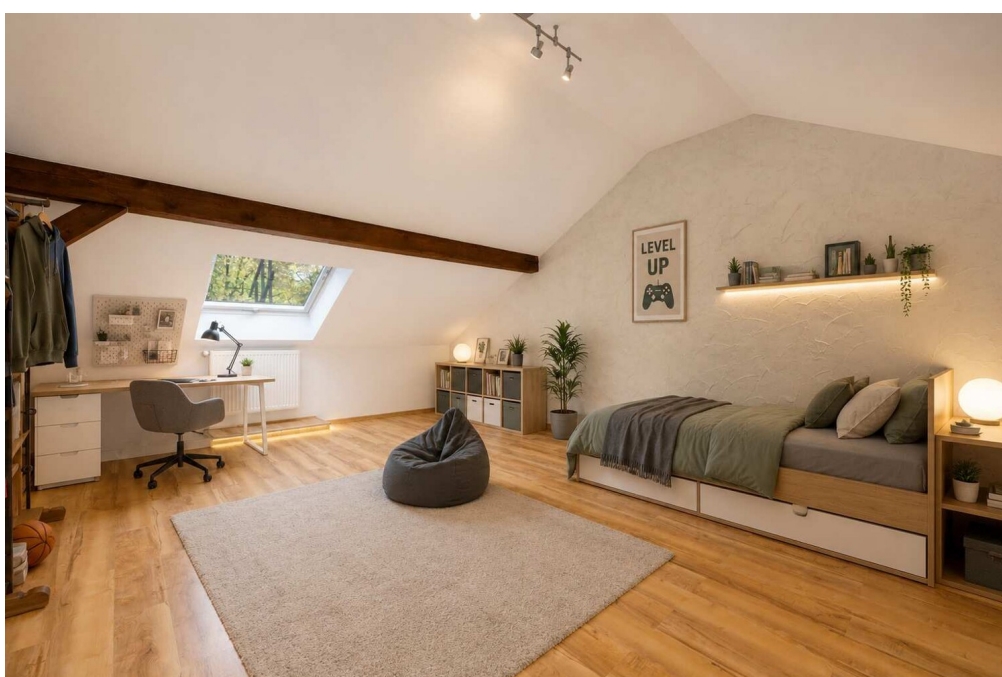
## La proprietà





Codice oggetto: 25063032 - 42285 Wuppertal

## La proprietà





Codice oggetto: 25063032 - 42285 Wuppertal

## La proprietà





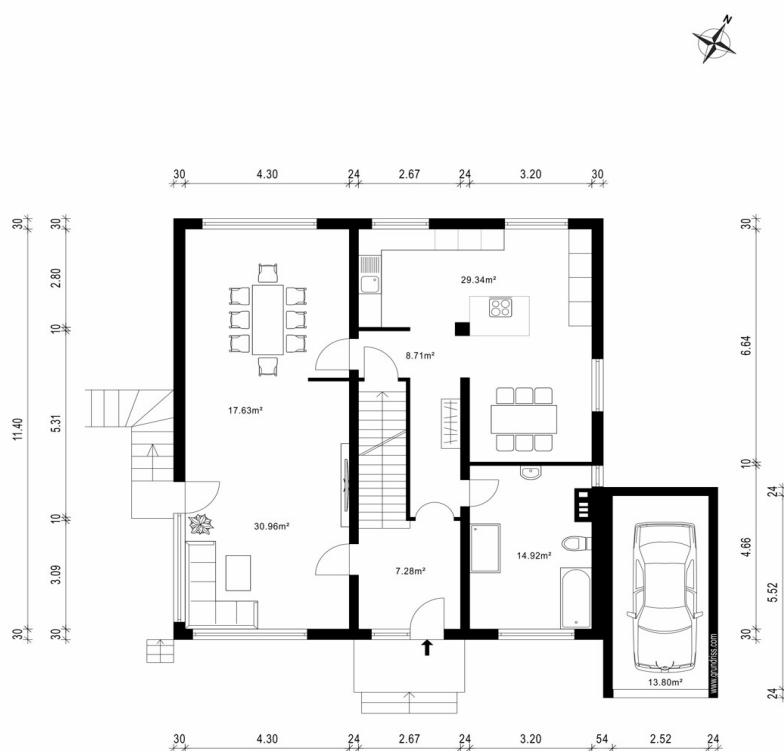
**Codice oggetto: 25063032 - 42285 Wuppertal**

## La proprietà

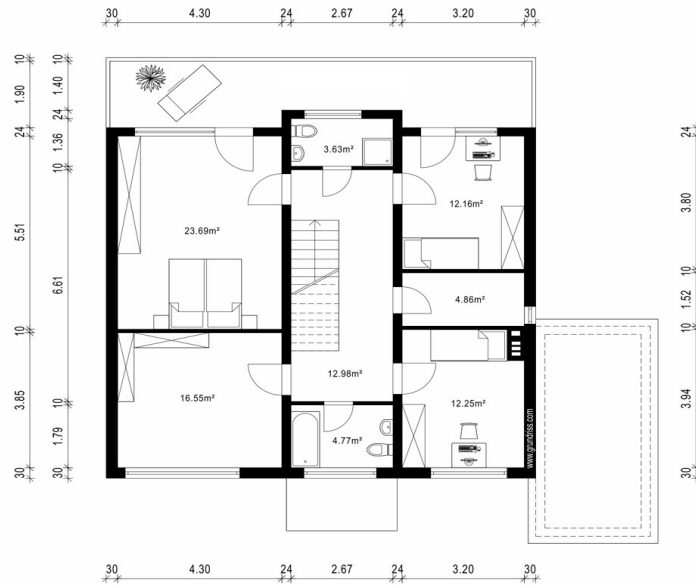


Codice oggetto: 25063032 - 42285 Wuppertal

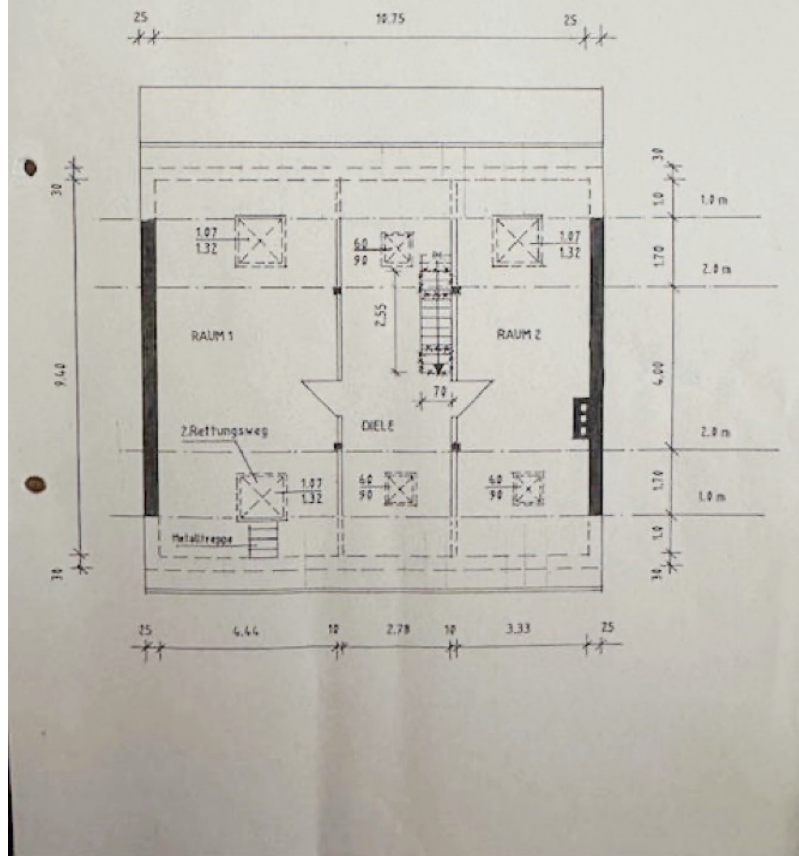
## Planimetrie

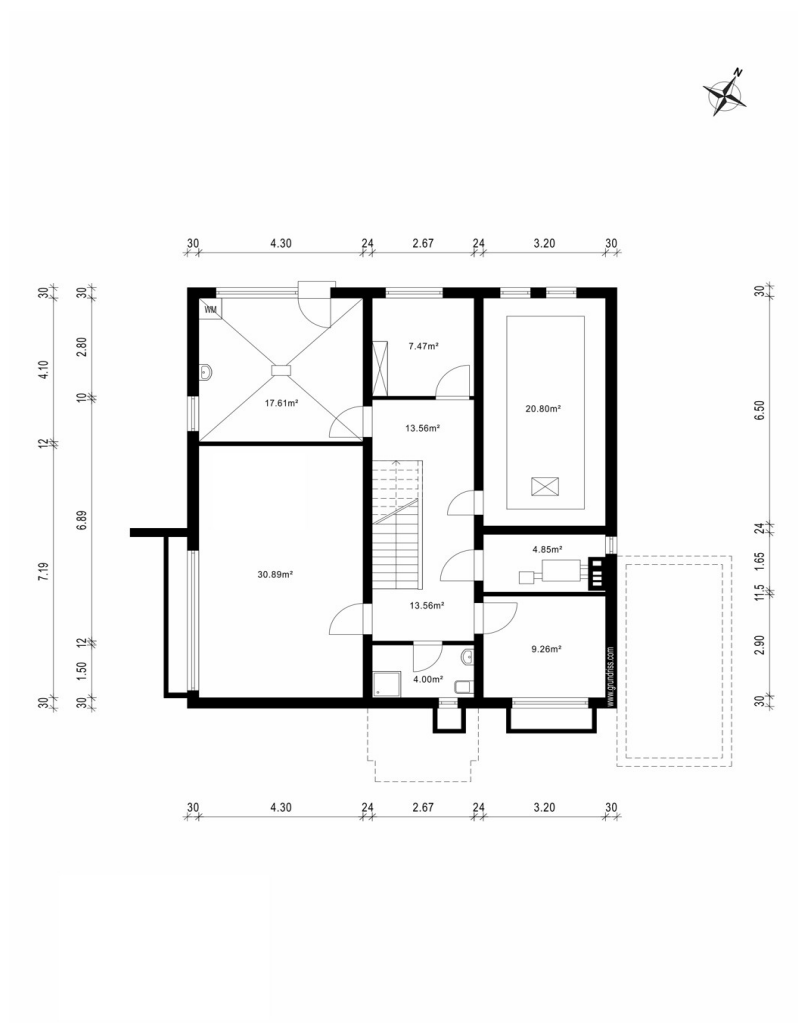






## GRUNDRISS DACHGESCHOSS





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**Codice oggetto: 25063032 - 42285 Wuppertal**

## Una prima impressione

Spaziosa casa unifamiliare con ristrutturazioni di alta qualità, pannelli solari, riscaldamento a pellet e ampio giardino. Questa casa unifamiliare indipendente, costruita originariamente nel 1966, è stata oggetto di un'ampia e pregiata ristrutturazione nel 2013, raggiungendo lo standard di efficienza energetica KfW Efficiency House 100. Con circa 260 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un totale di sei camere da letto, la proprietà offre ampio spazio per famiglie, che possono vivere e lavorare sotto lo stesso tetto. L'ampio ingresso trasmette immediatamente un'accogliente sensazione di spazio. Al piano terra, la zona giorno e pranzo open space colpisce per la sua imponenza, che si fonde armoniosamente con la cucina di circa 30 m<sup>2</sup>. La cucina attrezzata di alta qualità con zona pranzo e grande isola costituisce il cuore della casa e invita a trascorrere del tempo insieme. Un moderno bagno (circa 15 m<sup>2</sup>) con vasca e ampia doccia walk-in completa l'offerta di questo piano. Particolarmente degna di nota è la comoda altezza del soffitto di circa 2,85 m, che accentua ulteriormente la sensazione di spaziosità. Il piano superiore ospita quattro ampie camere da letto. Due delle camere offrono accesso diretto alla terrazza di circa 20 m<sup>2</sup> con vista sul rigoglioso giardino, perfetta per rilassarsi all'aperto. La mansarda ristrutturata offre altre due ampie e versatili stanze, ideali come camerette per bambini, camere per gli ospiti o stanze hobby. Oltre a vari ripostigli, il seminterrato offre un altro WC e un'ampia sala hobby/laboratorio, perfetta come ufficio o studio. La lavanderia ha accesso a livello del giardino, pratica e comoda. La casa comprende anche un ampio garage con ampio spazio per un veicolo e ulteriore spazio di stoccaggio. Efficienza energetica: la casa è dotata di un moderno impianto di riscaldamento a pellet del 2013, che garantisce un approvvigionamento termico efficiente e sostenibile. A questo si aggiunge un impianto solare termico sul tetto, che fornisce acqua calda in modo affidabile tutto l'anno. Questa combinazione si traduce in un notevole risparmio sui costi energetici e rappresenta una soluzione abitativa orientata al futuro. Il terreno di 1.243 m<sup>2</sup> offre ampio spazio per gli amanti del giardinaggio, aree gioco, relax e giardinaggio. Questa casa indipendente modernizzata combina ampi spazi abitativi, comfort moderni e diverse possibilità di utilizzo su un ampio terreno. La planimetria ben progettata, le zone giorno open space e il tranquillo giardino offrono le condizioni ideali per le famiglie che apprezzano il comfort, lo spazio e la qualità della vita. In breve: una proprietà eccezionalmente spaziosa e ben tenuta che combina moderne tecnologie edilizie, alta qualità abitativa e una quantità impressionante di spazio. Una casa ideale per le famiglie che apprezzano il comfort, la sostenibilità e un ambiente abitativo prestigioso. Contattateci per ulteriori informazioni o per fissare una visita di persona.

**Codice oggetto: 25063032 - 42285 Wuppertal**

## Dettagli dei servizi

**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

**Codice oggetto: 25063032 - 42285 Wuppertal**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 25063032 - 42285 Wuppertal**

## Ulteriori informazioni

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.



**Codice oggetto: 25063032 - 42285 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)**