

Wuppertal

# Bestlage am Toelleturm - Modernisierte Villa mit Charakter

*Codice oggetto: 25063030*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 332,2 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.992 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25063030 - 42287 Wuppertal**

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

Codice oggetto: 25063030 - 42287 Wuppertal

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25063030	Prezzo d'acquisto	1.995.000 EUR
Superficie netta	ca. 332,2 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Vani	9	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1928	Superficie lorda	ca. 172 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto

Codice oggetto: 25063030 - 42287 Wuppertal

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	154.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	31.08.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1928

Codice oggetto: 25063030 - 42287 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 25063030 - 42287 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 25063030 - 42287 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 25063030 - 42287 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 25063030 - 42287 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 25063030 - 42287 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 25063030 - 42287 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 25063030 - 42287 Wuppertal

## La proprietà



**Codice oggetto: 25063030 - 42287 Wuppertal**

## Una prima impressione

Die elegante Villa verfügt über ein durchdachtes Raumkonzept, welches ihren Eigentümern viel Komfort und Luxus bietet – das Ganze in einzigartiger Lage am Toelleturm!

Ein traumhaftes, parkähnlich angelegtes Grundstück mit fast 2.000 m<sup>2</sup> präsentiert Ihnen einen fantastischen, grünen Blick auf die Marpe. Hier wohnen Sie an einer der feinsten Adressen Wuppertals. Ein Wohnerlebnis auf höchstem Niveau mit ca. 332 m<sup>2</sup> Gesamtfläche, verteilt auf mehrere Ebenen und zwei separat nutzbare Einheiten.

Im Jahr 1928 errichtet, besticht die Villa durch ihre anmutige Erscheinung. Die ästhetisch wirkende Anordnung der Fenster, sowie der verschiedenen Balkone und Terrassen, ergänzten die Gestaltung der Fassade und ließ dieses Haus zu einem attraktiven Blickfang werden. Die gesamte Liegenschaft, sowohl die Außenanlagen als auch das Gebäude, wurde in den Jahren 2008 bis 2010 unter sachkundiger Betreuung von Architekten einer sorgfältigen Neugestaltung und Sanierung unterzogen. Die umgesetzten Maßnahmen reichen bis in die kleinsten Details, sodass eine stimmige Verbindung von historischer Substanz und zeitgemäßem Wohnkomfort entstand.

Wer das Entree des Hauses betritt, bemerkt sofort, dass der Bauherr großen Wert auf modernes und stilvolles Wohnen gelegt hat. Über die großzügige Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das Herzstück des Hauses. Der zentrale Wohn- und Essbereich mit angrenzender Bibliothek und Zugang auf die sonnenverwöhnte Terrasse bildete den Mittelpunkt des familiären Lebens. Von dort eröffnete sich Ihnen ein eindrucksvoller Blick ins Grüne. Die hochwertige Einbauküche mit Blick in den Garten, ein Arbeits- oder Kinderzimmer sowie ein Gäste-Bad mit großer

Dusche gehören ebenfalls zu dieser Ebene.

Im Dachgeschoss erstreckt sich der Elternbereich über die gesamte Fläche mit eigener Ankleide inklusive maßgefertigter Einbauschränke und einem exklusiven Bad en-suite. Ein kleiner Balkon lädt dazu ein, die Abendstimmung zu genießen und den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Die Wohnfläche der beiden oberen Etagen beträgt ca. 217 m<sup>2</sup>.

Das Erdgeschoss bietet mit einem separaten Eingang eine abgeschlossene 3-Zimmer- Wohnung auf 117 m<sup>2</sup> mit großzügiger Terrasse, die sich ideal zum Vermieten, zur gewerblichen Nutzung oder für weitere Familienmitglieder eignet. Im Gartengeschoss befinden sich zahlreiche Kellerräume, teilweise ausgebaut, eine großzügige Doppelgarage mit elektrischem Tor, ein weiteres Duschbad sowie ein kleiner Arbeitsbereich. Auch diese Ebene wurde umfassend saniert.

Die Immobilie verfügte über eine neue Schieferdeckung, eine moderne Gas-Brennwertheizung der Firma Weishaupt und wurde stets mit großer Sorgfalt instand gehalten.

Ab dem Sommer 2026 werden Sie diese einzigartige Kombination aus gehobenem Wohnstandard, anspruchsvoller Architektur und der hervorragenden Lage am Toelleturm genießen. Eine Besichtigung wird Ihnen den besonderen Charakter dieses Hauses eindrucksvoll vermitteln.

**Codice oggetto: 25063030 - 42287 Wuppertal**

## Tutto sulla posizione

Top Wohnlage am Toelleturm. Ruhig am Rand zu Wiesen und Feldern gelegen, befindet sich diese einzigartige Architektenhaus in einer der besten Wohnstraßen im ganzen Bergischen Land. Hier sind Sie umgeben von exklusiven Einfamilienhäusern und Villen. Gebäude aus der Gründerzeit und moderne, hochwertige Einfamilienhäuser in weitläufiger Bebauung, prägen das Quartier mit seinem grünen Band auf der südlichen Höhenlage Wuppertals. Das Naturschutzgebiet Scharpenacken/Marpe, Murrenbachtal und der Vorwerkpark grenzen unmittelbar an. Kindergärten, Schulen, Bäckereien, Lebensmittelläden und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen unmittelbar in der Nähe und sind in Kürze erreichbar. Durch die Nähe des Toelleturms sind außerordentlich gute Restaurants vorhanden. Eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung ist durch den Burgholtztunnel zur A 46 gegeben. Ebenfalls bieten die in der Nähe befindlichen Anschlüsse zur A1, A3 und A43 eine schnelle Anbindung an die Städte Düsseldorf, Köln, Essen und gesamte Ruhrgebiet.

**Codice oggetto: 25063030 - 42287 Wuppertal**

## Ulteriori informazioni

**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: 25063030 - 42287 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)