

Wuppertal

# Effizienzhaus: Modernisiertes, großzügiges Familienparadies auf den Barmer Südhöhen

Número da propriedade: 25063032



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

PREÇO DE COMPRA: 899.000 EUR • ÁREA: ca. 260 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.243 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25063032 - 42285 Wuppertal**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25063032 - 42285 Wuppertal

## Numa vista geral

Número da propriedade	25063032	Preço de compra	899.000 EUR
Área	ca. 260 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Modernização / Reciclagem	2018
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes
Ano de construção	1966		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25063032 - 42285 Wuppertal

## Dados energéticos

Fonte de Energia	<b>Pellet</b>	Certificado Energético	<b>Consumo energético final</b>
Certificado Energético válido até	<b>03.10.2035</b>	Procura final de energia	<b>117.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Aquecimento	<b>Pellet-Fuelled</b>	Classificação energética	<b>D</b>
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	<b>1966</b>

Número da propriedade: 25063032 - 42285 Wuppertal

## O imóvel



Número da propriedade: 25063032 - 42285 Wuppertal

## O imóvel



Número da propriedade: 25063032 - 42285 Wuppertal

## O imóvel



Número da propriedade: 25063032 - 42285 Wuppertal

## O imóvel



Número da propriedade: 25063032 - 42285 Wuppertal

## O imóvel



Número da propriedade: 25063032 - 42285 Wuppertal

## O imóvel



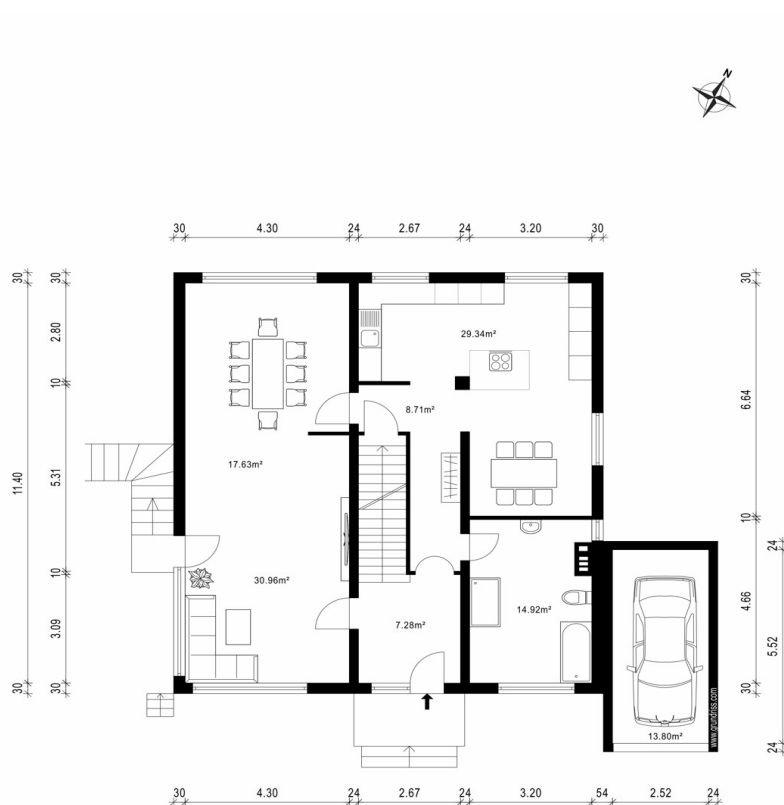
Número da propriedade: 25063032 - 42285 Wuppertal

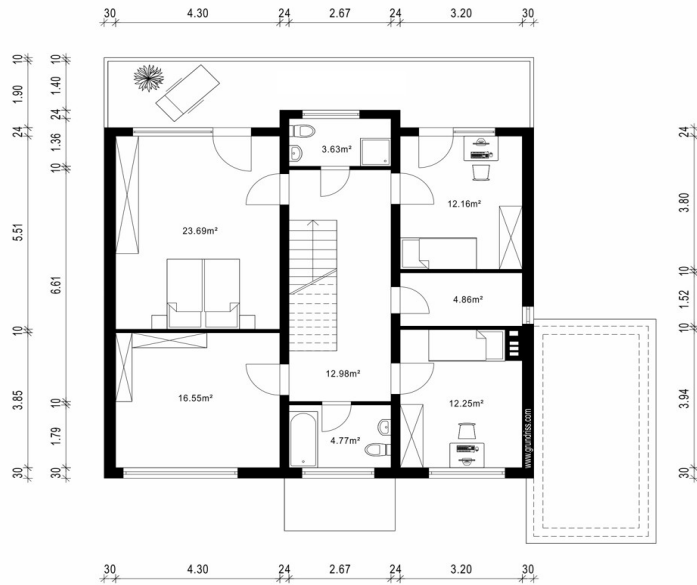
## O imóvel



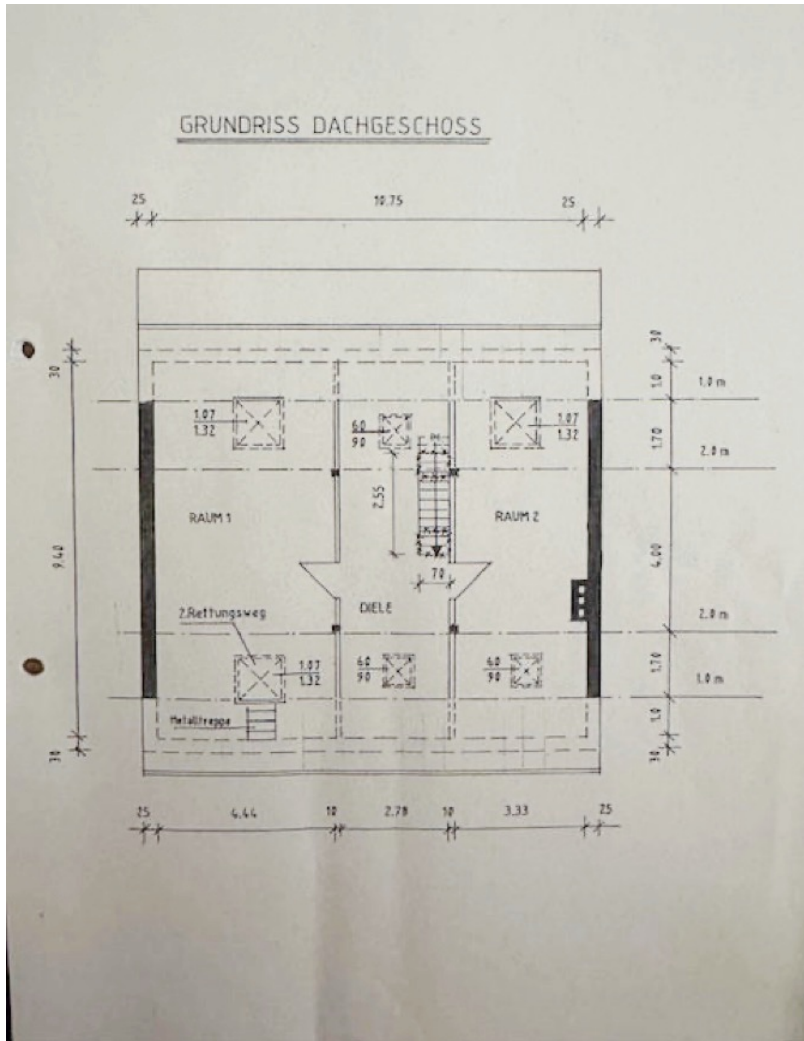
Número da propriedade: 25063032 - 42285 Wuppertal

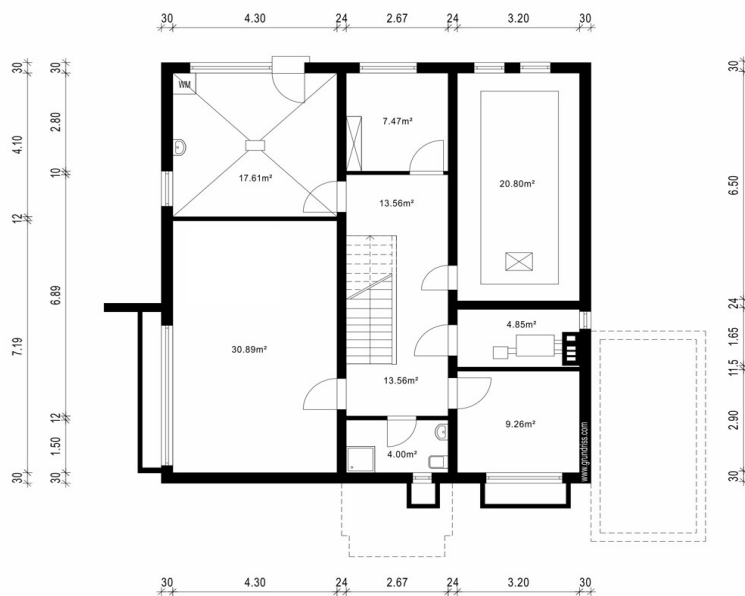
## Plantas dos pisos





;





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25063032 - 42285 Wuppertal**

## Uma primeira impressão

**Großzügiges Familienhaus mit hochwertiger Modernisierung, Solaranlage, Pelletheizung und großem Garten**

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1966 wurde im Jahr 2013 umfassend und hochwertig nach dem Energiestandard eines KfW Effizienzhauses 100 modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> und insgesamt sechs Schlafzimmern, bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt ein einladendes Raumgefühl. Im Erdgeschoss beeindruckt der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der fließend in die ca. 30 m<sup>2</sup> große Küche übergeht. Die hochwertige Einbauküche mit Essbereich und großer Kochinsel bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu geselligen Stunden ein. Ein modern ausgestattetes Badezimmer (ca. 15 m<sup>2</sup>) mit Badewanne und großer bodentiefer Dusche rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Besonders hervorzuheben ist die angenehme Deckenhöhe von ca. 2,85 m, die das Raumgefühl zusätzlich unterstreicht.

Das Obergeschoss verfügt über vier großzügige Schlafzimmer. Zwei davon bieten direkten Zugang auf die ca. 20 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Blick in den grünen Garten – perfekt für entspannte Momente im Freien. Im ausgebauten Dachgeschoss stehen zwei weitere große, vielseitig nutzbare Räume zur Verfügung, ideal z. B. als Kinder-, Gäste- oder Hobbyzimmer.

Das Untergeschoss bietet neben diversen Kellerräumen ein weiteres WC sowie einen großen Hobby- bzw. Arbeitsraum, der sich bestens als Home-Office oder Studio eignet. Die Waschküche verfügt über einen ebenerdigen Zugang zum Garten – praktisch und komfortabel zugleich.

Zum Haus gehört außerdem eine geräumige Garage, die ausreichend Platz für ein Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum bietet.

### **Energetische Ausstattung:**

Das Haus verfügt über eine moderne Pelletheizung aus dem Jahr 2013, die eine effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung sicherstellt. Ergänzt wird diese durch eine Solaranlage auf dem Dach, die das Haus ganzjährig zuverlässig mit Warmwasser versorgt. Diese Kombination sorgt für spürbare Einsparungen bei den Energiekosten und steht zugleich für zukunftsorientiertes Wohnen.

Das 1.243 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet viel Freiraum für Gartenliebhaber, Spielbereiche,

### **Erholung und Gestaltung.**

**Dieses modernisierte Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, zeitgemäße Ausstattung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf einem weitläufigen Grundstück. Die gelungene Raumaufteilung, die offenen Wohnbereiche sowie die ruhige Gartenlage bieten ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf Komfort, Platz und Wohnqualität legen.**

### **Fazit:**

**Eine außergewöhnlich großzügige und gepflegte Immobilie, die modernisierte Haustechnik, hochwertige Wohnqualität und ein beeindruckendes Raumangebot vereint. Ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Komfort, Nachhaltigkeit und ein repräsentatives Wohnumfeld legen.**

**Kontaktieren Sie uns gerne für weiterführende Unterlagen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.**

**Número da propriedade: 25063032 - 42285 Wuppertal**

## **Detalhes do equipamento**

**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 Waschaum
- 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

**Número da propriedade: 25063032 - 42285 Wuppertal**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 25063032 - 42285 Wuppertal**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 25063032 - 42285 Wuppertal**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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