

Wuppertal

# Freistehendes Einfamilienhaus im Bungalowstil

Objektnummer: 24063004



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

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 616 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24063004 - 42111 Wuppertal

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24063004 - 42111 Wuppertal

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 24063004                  |
| Wohnfläche    | ca. 149 m²                |
| Dachform      | Walmdach                  |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |
| Zimmer        | 4                         |
| Badezimmer    | 1                         |
| Baujahr       | 1977                      |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 549.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 27 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 24063004 - 42111 Wuppertal

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | ELEKTRO          |
| Energieausweis gültig bis  | 15.02.2028       |
| Befeuern                   | Elektro          |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieinformationen    | BEDARF         |
| Endenergiebedarf        | 162.70 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F              |

Objektnummer: 24063004 - 42111 Wuppertal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24063004 - 42111 Wuppertal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24063004 - 42111 Wuppertal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24063004 - 42111 Wuppertal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24063004 - 42111 Wuppertal

## Grundrisse



Erdgeschoss



Untergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24063004 - 42111 Wuppertal**

## Ein erster Eindruck

Auf den Höhen Wuppertals, in einer ruhigen Anliegerstraße, präsentiert sich dieses Einfamilienhaus auf einem ca. 616 m<sup>2</sup> großen, überwiegend nicht einsehbaren, Grundstück. Dieses exklusive Wohnhaus in Form eines Winkel-Bungalows begeistert durch die offene und großzügige Raumaufteilung und dem sehr guten Gesamtzustand. Von der Südwest-Terrasse bietet sich einen einzigartigen Weitblick. In der Eingangsebene befindet sich der großräumige Wohn- und Essbereich mit den beidseitigen Zugängen zur ca. 22m<sup>2</sup> großen Terrasse. Die helle Küche ist mit Einbaumöbeln und hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet. Ein Arbeitszimmer, ein Garderobenbereich, der Flur und ein Gäste-WC komplettiert das Angebot auf dieser Wohnebene. In der unteren Ebene befinden sich zwei Schlafzimmer, das Masterbad mit Dusche und Wanne, ein großer Kellerraum sowie die Waschküche. Die Böden in den Wohnräumen sind mit einem wunderschönen Travertin Naturstein belegt und die Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Der pflegeleichte Garten ist teilweise in Terrassenform angelegt. Eine Einzelgarage mit zusätzlichen Stellplätzen befindet sich in direkter Nähe des Hauses. Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weitere Informationen und Dokumente zur Verfügung.

Objektnummer: 24063004 - 42111 Wuppertal

## Ausstattung und Details

Das Haus wurde seit 1998 fortlaufend modernisiert:

Kernsanierung in 1998:

- Travertin Boden, neu verlegt 1998
- Elektrik erneuert 1998
- Drainage 1999
- Zentralsteuerung erneuert 2013
- Heizungssteuerung erneuert 2015
- Dachfenster erneuert 2015
- Thermostate erneuert 2017
- Isolierverglasung aller Fenster erneuert ca. 2018
- Rolladen teilweise erneuert 2019
- Dach mit Wärmeisolierung, in 2021 überprüft und ausgebessert

Ausstattung:

- Elektrische Fußbodenheizung
- Alle Fenster mit elektrische Rollläden und Zeitschaltuhren
- Terrasse mit festinstallierten Heizstrahlern
- südl. Fenster mit Sonnenwächter ausgestattet
- Elektrische Markise

Einbauküche:

- Herd aus 2020, Kühlschrank 2022
- Kamin im Wohnzimmer
- Aussenbeleuchtung des Gebäudes per Fernbedienung bedienbar
- Fernbedienbarer Springbrunnen
- SAT-Anlage
- uneinsehbare Terrasse
- Garten mit eingelassener Folie gegen Unkrautwuchs
- Einzelgarage mit zusätzlichem Stellplatz



Objektnummer: 24063004 - 42111 Wuppertal

## Alles zum Standort

Das Haus befindet sich im Märchenviertel, eine sehr beliebtes Wohnviertel am Katernberg. Die Umgebungsbebauung besteht durchwegs aus hochwertigen, freistehenden Einfamilienhäusern. Kurze Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind hier garantiert. Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe. Eine gute Nachbarschaft wird hier mit gekauft. 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. Zur nächsten Bushaltestelle sind es nur wenige Meter Entfernung. Die sonstige Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken, ist ebenso hervorragend gut.

**Objektnummer: 24063004 - 42111 Wuppertal**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.2.2028. Endenergiebedarf beträgt 162.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Objektnummer: 24063004 - 42111 Wuppertal

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Constantin Pauly

---

Friedrich-Ebert-Straße 38 Wuppertal

E-Mail: [wuppertal@von-poll.com](mailto:wuppertal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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