Wuppertal – Vohwinkel

Stilvolle und modernisierte Altbauvilla mit guter Anbindung an Düsseldorf

Objektnummer: 24063023



KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 373 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 3105 m²

Objektnummer: 24063023 - 42329 Wuppertal – Vohwinkel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24063023 - 42329 Wuppertal – Vohwinkel

Auf einen Blick

Objektnummer	24063023
Wohnfläche	ca. 373 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1924
Stellplatz	10 x Freiplatz

Kaufpreis	1.450.000 EUR
Haustyp	Villa
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 180 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

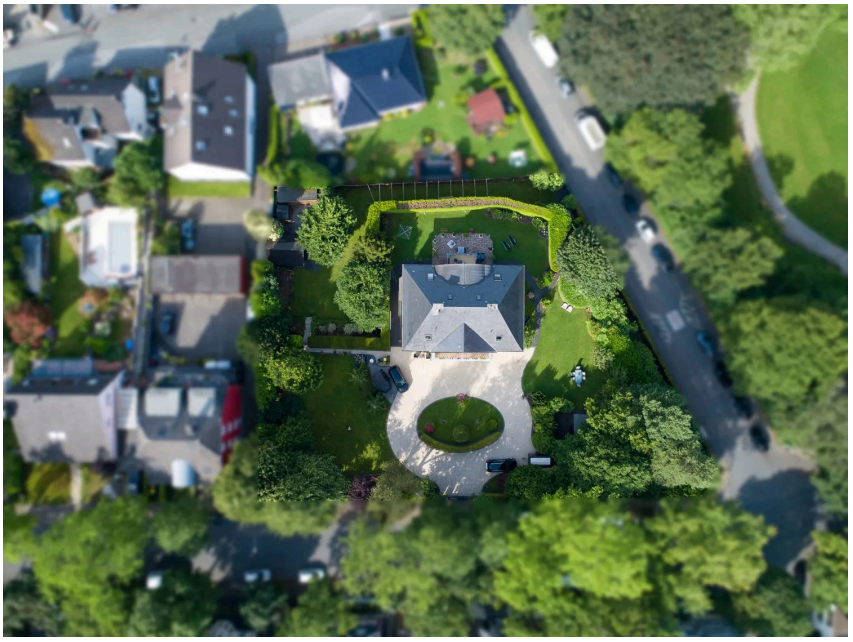
Objektnummer: 24063023 - 42329 Wuppertal – Vohwinkel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Öl		

Objektnummer: 24063023 - 42329 Wuppertal – Vohwinkel

Die Immobilie





Objektnummer: 24063023 - 42329 Wuppertal – Vohwinkel

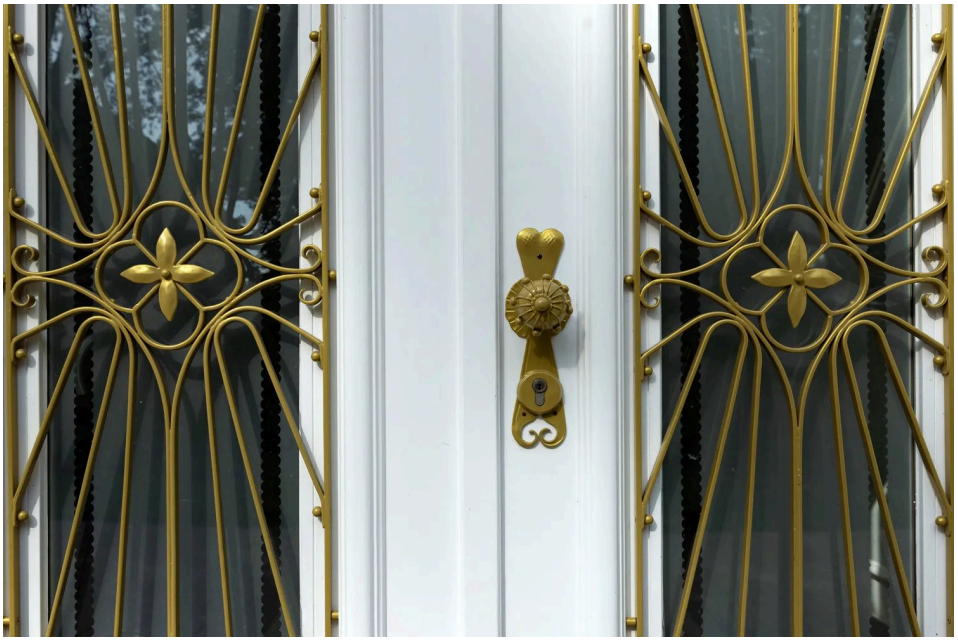
Die Immobilie





Objektnummer: 24063023 - 42329 Wuppertal – Vohwinkel

Die Immobilie





Objektnummer: 24063023 - 42329 Wuppertal – Vohwinkel

Die Immobilie





Objektnummer: 24063023 - 42329 Wuppertal – Vohwinkel

Die Immobilie





Objektnummer: 24063023 - 42329 Wuppertal – Vohwinkel

Die Immobilie





Objektnummer: 24063023 - 42329 Wuppertal – Vohwinkel

Die Immobilie





Objektnummer: 24063023 - 42329 Wuppertal – Vohwinkel

Die Immobilie





Objektnummer: 24063023 - 42329 Wuppertal – Vohwinkel

Die Immobilie



Objektnummer: 24063023 - 42329 Wuppertal – Vohwinkel

Ein erster Eindruck

Die historische Altbauvilla aus dem Jahr 1924 erstreckt sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 3.105 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 373 m² über drei Ebenen. Das Anwesen wurde ab Mitte 2005 bis ins Jahr 2006 kernsaniert, einschließlich einem neuen und historisch nachempfundenen Dach in altdeutscher Schieferdeckung, und befindet sich in einem sehr liebevoll modernisierten Zustand. Bei der Sanierung wurde der Fokus auf die Erhaltung oder Wiederherstellung der Altbausubstanz gelegt.

Das einzigartige Entree der Villa beeindruckt mit einer originalen Holztreppe, einzigartigen Holzvertäfelungen und historischen Fenstern. Der Wohn- und Essbereich erstreckt sich über drei offene Räume mit insgesamt knapp 18 Metern Breite. Küche und Nebenflächen ordnen sich ebenfalls auf der Ebene unter. Das Obergeschoss verfügt über vier großzügige Zimmer, von denen zwei einen Zugang zu einem Balkon der jeweils Vorder- und Rückseite der Villa bieten. Ein großzügiges und luxuriös ausgestattetes Badezimmer vervollständigt diese Ebene. Das Dachgeschoss bietet Ihnen eine moderne und liebevoll sanierte und ausgestattete eigene Wohnung. Hier wurde vor ca. einem Jahr eine zweite Küche neu installiert. Zudem gibt es auf dieser Ebene drei weitere Zimmer, welche derzeit als Wohn- und Schlafzimmer genutzt sind. Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet Ihnen hier viel Nutz- und Nebenfläche wie eine gekühlte Speisekammer, einen Weinschrank und einen Raum, welcher zu Wellnesszwecken genutzt wurde. Die Ölheizung ist ca. 13 Jahre alt und entspricht mit einer Brennwert Technik den aktuellen Standards.

Die Restauration von Altbauelementen bei der Sanierung verleiht der Villa einen besonderen Charme. Der Außenbereich der Immobilie ist liebevoll angelegt und gepflegt und sucht seinesgleichen. Mehrere Außenbereiche und Terrassen sowie zwei verschiedene Ebenen bieten Ihnen vielfältige und weitläufige Erholung und Ruhe. Große Gesellschaften für Feiern und Party sind in Ihrem Garten herzlich Willkommen.

Eine repräsentative Zufahrt mit einem tollen Rondell bietet Stellplätze für bis zu zehn Autos. Ein alt eingewachsener Baum- und Sträucherbestand rundet den Außenbereich ab und bietet eine natürliche Barriere Sowie Sichtschutz und Abtrennung zur Nachbarschaft und Straße. Zudem gibt es eine massive Mauer sowie Zaunanlage und ein elektrisches Zufahrtstor mit Video- Gegensprechanlage.

Die Lage der Villa ist ruhig und dennoch gut an die regionale und überregionale Infrastruktur angebunden. Die einzigartige historische Altbauvilla bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien, Paare oder als repräsentatives Anwesen. Auch eine Nutzung mit Büroräumen zur Beratung oder als Kanzlei ist denkbar.

Kernsaniert, gepflegt und mit viel Liebe zum Detail ausgestattet, bietet diese historische Altbauvilla ein besonderes Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einem einzigartigen Objekt mit Charakter sind.

Objektnummer: 24063023 - 42329 Wuppertal – Vohwinkel

Alles zum Standort

Die Villa befindet sich im historischen und beschaulichen Teil von Vohwinkel, dessen Besiedelung um die Jahrhundertwende stattfand. Die Umgebungsbebauung besteht vorwiegend aus älteren Villengebäuden und Einfamilienhäusern. Diese Lage bietet Ihnen kurze Wege zu allen infrastrukturellen Einrichtungen - auch des täglichen Bedarfes.
Verkehrstechnisch ist Vohwinkel perfekt angeschlossen an die A46 in Sonnborn. In 3 km Entfernung gelangt man außerdem zum Zubringer nach Düsseldorf mit Anbindung an die A3 nach Köln. Von Vohwinkel gibt es direkte Zugverbindungen nach Düsseldorf, Essen, Köln, Hagen und Solingen. Die Endstation der Schwebebahn erreicht man nach 300 m Fußweg. Zur nächsten Bushaltestelle sind es nur wenige Meter Entfernung.
Die sonstige Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken, ist ebenso hervorragend gut.

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.

Objektnummer: 24063023 - 42329 Wuppertal – Vohwinkel

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24063023 - 42329 Wuppertal – Vohwinkel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Constantin Pauly

Friedrich-Ebert-Straße 38, 42103 Wuppertal
Tel.: +49 202 - 24 29 72 2
E-Mail: wuppertal@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com