Wuppertal

Stilvolle Villa mit Charakter - Klassische Eleganz trifft modernen Wohnkomfort

Objektnummer: 26063017



KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 237 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1310 m^2

Objektnummer: 26063017 - 42289 Wuppertal

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

Objektnummer: 26063017 - 42289 Wuppertal

Auf einen Blick

Objektnummer	26063017
Wohnfläche	ca. 237 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1934

Kaufpreis	1.195.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26063017 - 42289 Wuppertal

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.05.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	188.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1934

Objektnummer: 26063017 - 42289 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063017 - 42289 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063017 - 42289 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063017 - 42289 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063017 - 42289 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063017 - 42289 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063017 - 42289 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063017 - 42289 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063017 - 42289 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063017 - 42289 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063017 - 42289 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063017 - 42289 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063017 - 42289 Wuppertal

Die Immobilie



Objektnummer: 26063017 - 42289 Wuppertal

Ein erster Eindruck

Diese stilvolle Villa aus dem Jahr 1934 vereint auf einzigartige Weise den zeitlosen Charme klassischer Architektur mit dem Komfort und der Technik modernen Wohnens – und das auf einem großzügigen, ca. 1.310 m² großen Grundstück in attraktiver Lage. Mit einer Wohnfläche von rund 237 m² und insgesamt 7 Zimmern eröffnet sich hier ein außergewöhnliches Zuhause für Menschen mit Anspruch an Ästhetik, Raum und Lebensqualität.

Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass hier mit viel Liebe zum Detail und einem hohen Qualitätsanspruch modernisiert wurde. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem harmonisch gestalteten Wohnkonzept: Eine funktionale Küche, ein großzügiger Wohn- und Essbereich sowie ein separates Kaminzimmer schaffen eine warme, einladende Atmosphäre – perfekt für stilvolle Abende oder entspannte Stunden im Kreis der Familie.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein ruhiges Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein lichtdurchflutetes Büro. Das großzügige Badezimmer auf dieser Ebene wurde ebenso hochwertig modernisiert und unterstreicht den gehobenen Anspruch der Immobilie. Von hier aus gelangen Sie zudem auf die weitläufige Terrasse mit großer Markise – ein wunderbarer Ort, um den Blick ins Grüne zu genießen und den Tag stilvoll ausklingen zu lassen.

Ein besonderes Highlight stellt das 2021 ausgebaute Dachgeschoss dar: Mit einem beeindruckenden Blick über die Wuppertaler Talachse bietet diese Etage zwei weitere Kinderzimmer, ein eigenes modernes Badezimmer sowie einen großzügigen Vorbereich, der sich ideal als gemütliche Sitzecke oder inspirierender Arbeitsplatz nutzen lässt – ein Rückzugsort mit ganz besonderer Atmosphäre.

Auch der Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie: Die zweite Terrasse mit direktem Zugang zum Garten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsideen.

In den Jahren zwischen 2015 und 2021 wurde die Immobilie umfassend und hochwertig saniert sowie technisch auf einen modernen Stand gebracht. Sämtliche Fenster wurden erneuert, die Schlagläden aufwendig überarbeitet, die Elektrik vollständig modernisiert und im Zuge des Dachausbaus das Dach neu gedeckt und gedämmt. Der Kamin wurde mit einer Heizkassette und einem Heizaufsatz ausgestattet, die Rollladenkästen im Wohnzimmer erneuert und isoliert. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine Photovoltaikanlage zur Warmwasseraufbereitung, eine Gasheizung aus dem Jahr 2013 sowie eine bereits installierte Wallbox für Elektrofahrzeuge. Die Badezimmer im Ober- und Dachgeschoss wurden ebenfalls

vollständig neu gestaltet und präsentieren sich in einem zeitgemäßen, hochwertigen Design.

Ein weiterer, nicht zu unterschätzender Vorteil: Für diese Immobilie besteht kein Denkmalschutz, wodurch Ihnen maximale Flexibilität bei zukünftigen Anpassungen und Gestaltungswünschen erhalten bleibt.

Abgerundet wird dieses exklusive Angebot durch eine Garage im Haus sowie einen zusätzlichen Stellplatz direkt davor.

Diese besondere Villa richtet sich an ein anspruchsvolles Publikum, das den Charakter eines klassischen Hauses zu schätzen weiß, ohne auf modernen Wohnkomfort verzichten zu wollen. Ein Zuhause, das nicht nur Raum bietet, sondern ein Lebensgefühl – stilvoll, großzügig und mit einer ganz eigenen Ausstrahlung.

Objektnummer: 26063017 - 42289 Wuppertal

Ausstattung und Details

Die Immobilie befindet sich in einem technisch und optisch sehr gepflegten Zustand. Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen wurden überwiegend in den Jahren 2015 bis 2021 durchgeführt und gewährleisten einen zeitgemäßen Wohnstandard.
Im Zuge der Sanierung wurden sämtliche Fenster erneuert sowie die komplette Elektroinstallation vollständig überarbeitet und auf einen aktuellen Stand gebracht. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung (Baujahr 2013). Ergänzend hierzu sorgt ein Kamin mit integrierter Heizkassette und Heizaufsatz für zusätzliche Wärme und Wohnkomfort.
Die beiden Badezimmer im Ober- und Dachgeschoss wurden vollständig neu gestaltet und entsprechen heutigen Anforderungen an Funktionalität und Design.
Das Dachgeschoss wurde genehmigt ausgebaut. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Neueindeckung sowie Dämmung des Daches. Eine Photovoltaikanlage unterstützt die Warmwasseraufbereitung.
Zur weiteren Ausstattung gehören gedämmte Rollladenkästen im Wohnbereich sowie aufgearbeitete Schlagläden, die den Charakter der Immobilie unterstreichen.
Im Außenbereich steht auf der Terrasse im Obergeschoss eine elektrische Markise zur Verfügung. Zudem ist bereits eine Wallbox für Elektrofahrzeuge installiert.
Die Immobilie unterliegt keinem Denkmalschutz, wodurch zukünftige Anpassungen und Modernisierungen flexibel umgesetzt werden können.
Detaillierte Informationen zu den einzelnen Maßnahmen stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26063017 - 42289 Wuppertal

Alles zum Standort

Dieses einzigartige Haus befindet sich zwischen dem als Musikanten- und Komponistenviertel bekannten Wohngebiet in Wuppertal Barmen und unterhalb des Toelleturms gelegen - eine der besten Wohnlagen der ganzen Stadt. Ein großes Wald- und Naherholungsgebiet (Barmer Anlagen) befindet sich in unmittelbarer fußläufiger Umgebung.
Von hieraus können Sie sämtliche Dinge für den täglichen Bedarf, wie z.B. diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Grundschulen, Kindergärten, Sportmöglichkeiten etc., in nur wenigen Minuten erreichen. Auch ÖPNV Anbindungen sind gut zu erreichen. Der Anschluss an die Autobahn A 46 ist in ca. 10 Minuten erreichbar. Das Stadtzentrum Elberfeld liegt ebenfalls ca. 10 Autominuten entfernt. Düsseldorf und Köln erreichen Sie jeweils in ca. 30 Minuten.

Wuppertal ist mit rund ca. 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: 26063017 - 42289 Wuppertal

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: 26063017 - 42289 Wuppertal

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