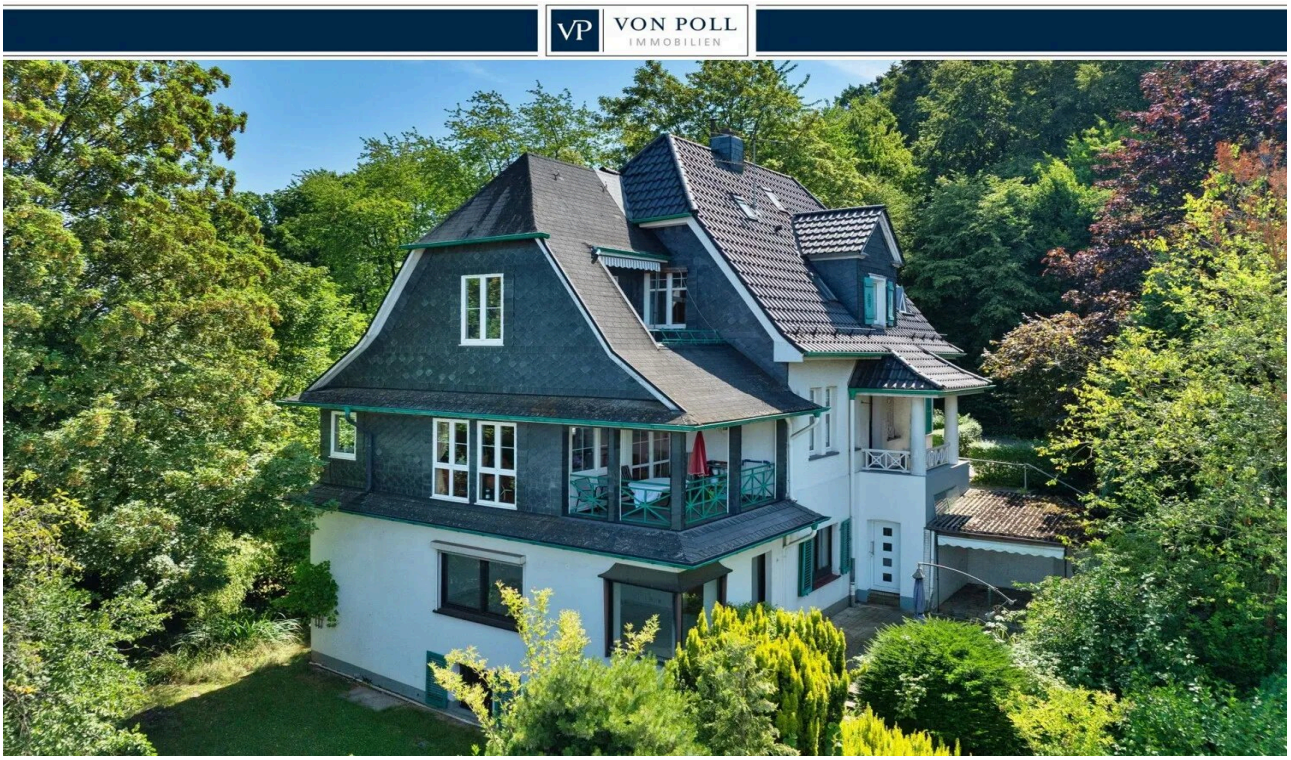
Wuppertal

# Stilvolle Villa mit drei Wohneinheiten in Bestlage am Hedtberg in Wuppertal

*Objektnummer: 26063018*



KAUFPREIS: 785.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 257.25 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 813 m²

Objektnummer: 26063018 - 42389 Wuppertal


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

Objektnummer: 26063018 - 42389 Wuppertal

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26063018 |
| Wohnfläche | ca. 257.25 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 10 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 5 |
| Baujahr | 1918 |
| Stellplatz | 1 x Carport, 4 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 785.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2013 |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Ausstattung | Terrasse, Balkon |

Objektnummer: 26063018 - 42389 Wuppertal

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 20.07.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 256.88 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1918 |

Objektnummer: 26063018 - 42389 Wuppertal

# Die Immobilie

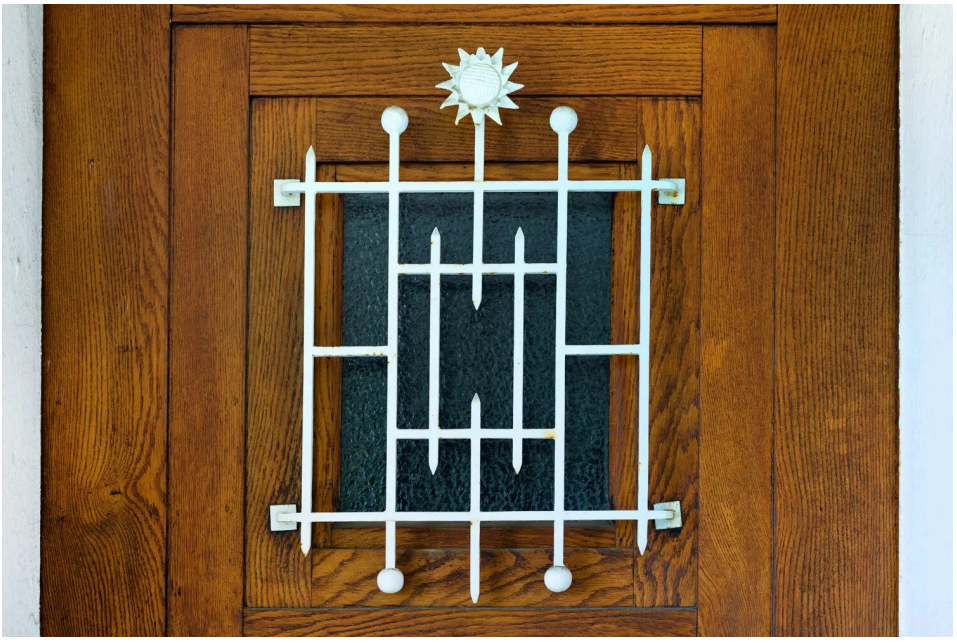




Objektnummer: 26063018 - 42389 Wuppertal

# Die Immobilie





Objektnummer: 26063018 - 42389 Wuppertal

# Die Immobilie





Objektnummer: 26063018 - 42389 Wuppertal

# Die Immobilie





Objektnummer: 26063018 - 42389 Wuppertal

# Die Immobilie





Objektnummer: 26063018 - 42389 Wuppertal

# Die Immobilie





Objektnummer: 26063018 - 42389 Wuppertal

# Die Immobilie





Objektnummer: 26063018 - 42389 Wuppertal

# Die Immobilie





Objektnummer: 26063018 - 42389 Wuppertal

# Die Immobilie





Objektnummer: 26063018 - 42389 Wuppertal

# Die Immobilie





Objektnummer: 26063018 - 42389 Wuppertal

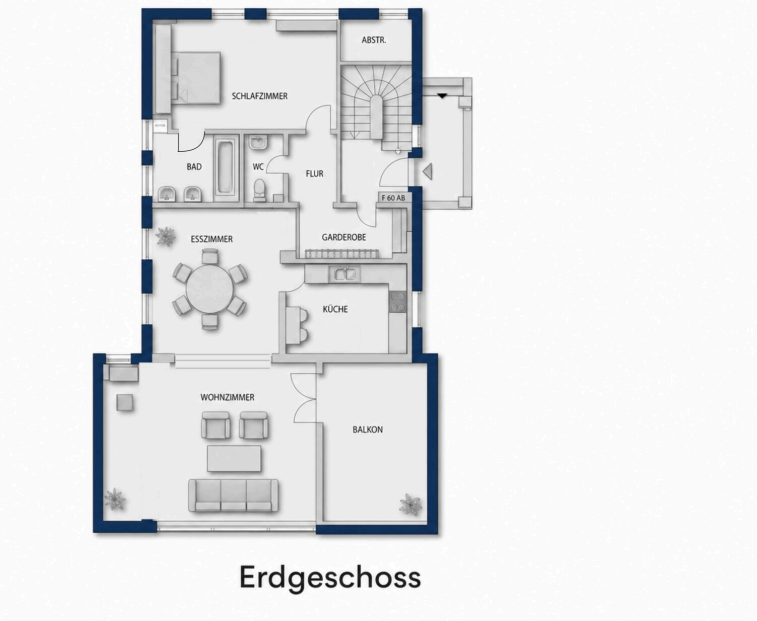
# Die Immobilie



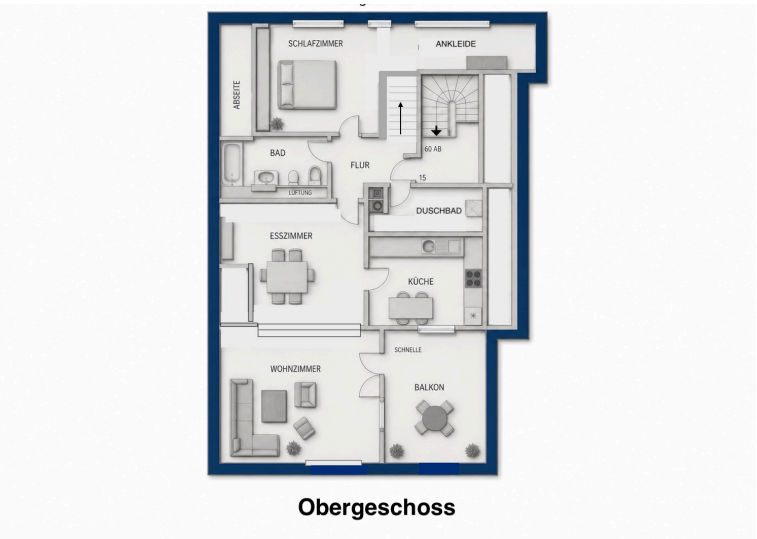



Objektnummer: 26063018 - 42389 Wuppertal

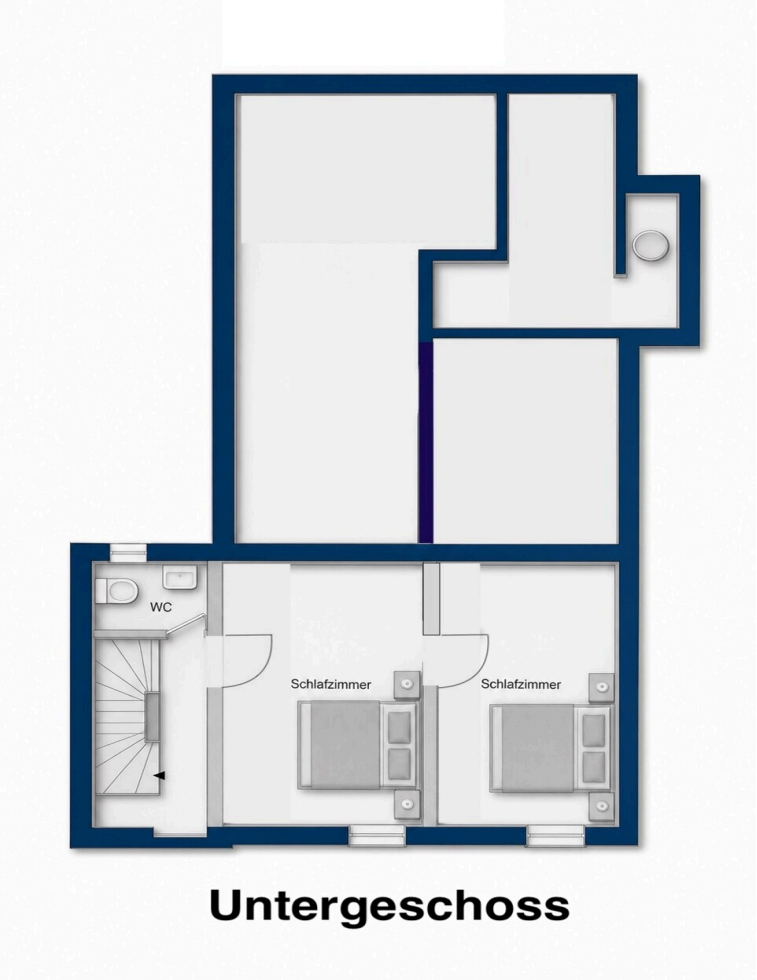
# Grundrisse




Erdgeschoss




**Obergeschoss**




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: 26063018 - 42389 Wuppertal

# Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Villa aus dem Baujahr 1918 vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet eine seltene Gelegenheit in einer der begehrtesten Höhenlagen Wuppertals – direkt am Hedtberg.

Auf einem großzügigen 813 m² Grundstück, eingebettet in üppige Natur und mit einem beeindruckenden Weitblick über Wuppertal, präsentiert sich die Liegenschaft als stilvolles Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Im Zuge einer umfangreichen Modernisierung und Erweiterung ca. 1995 wurde das Haus durch einen dreigeschossigen, massiven Anbau ergänzt. Dabei entstanden drei separate Wohneinheiten mit jeweils eigenem Zugang – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzung mit Vermietung oder als attraktive Kapitalanlage.

Die Wohnung im Gartengeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 102 m² und erstreckt sich über zwei Ebenen. Mit insgesamt vier Zimmern bietet sie großzügigen Raum für individuelles Wohnen. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Terrasse mit direktem Zugang zum liebevoll angelegten Garten, die ein naturnahes Wohnerlebnis schafft und diese Einheit besonders attraktiv für Familien oder Ruhesuchende macht.

Die Erdgeschosswohnung umfasst ca. 85 m² Wohnfläche und überzeugt durch einen modernen, offenen Grundriss. Der Wohn- und Essbereich ist fließend gestaltet und wird durch bodentiefe Fensterelemente lichtdurchflutet. Von hier aus gelangt man direkt auf die wunderschöne Loggia, die zusätzlichen Wohnkomfort im Außenbereich bietet und den hellen, großzügigen Eindruck dieser Wohnung unterstreicht.

Im Obergeschoss befindet sich die Dachgeschosswohnung mit ca. 69 m² Wohnfläche. Diese Einheit besticht durch einen offenen Wohn- und Essbereich sowie einen herrlichen Balkon mit Weitblick über Wuppertal. Ein besonderes Highlight ist der ausgebaute Dachboden, der nicht in der Wohnfläche enthalten ist. Der Dachboden ist direkt von der Wohnung aus zugänglich und verfügt über ein eigenes Duschbad – ideal als zusätzlicher Rückzugs- oder Arbeitsbereich.

Die Wohnungen im Ober- und Gartengeschoss stehen leer, die Erdgeschosswohnung ist langjährig vermietet, die Nettokaltmiete beträgt hier 603,32 €.

Diese vielseitige Immobilie bietet ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl für das Mehrgenerationenwohnen, bei dem mehrere Familienmitglieder unter einem Dach leben, als auch für Eigennutzer, die einen Teil der

Immobilie selbst bewohnen und gleichzeitig durch die Vermietung der weiteren Einheiten zusätzliche Einnahmen generieren möchten. Darüber hinaus stellt das Objekt eine attraktive Option für Kapitalanleger dar, die von der Aufteilung in mehrere Wohneinheiten profitieren können.

Eine charmante, modernisierte Villa mit historischem Charakter, flexibler Nutzung und außergewöhnlicher Lage – eine seltene Gelegenheit in Wuppertal.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, Bilder und Unterlagen zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 26063018 - 42389 Wuppertal

# Ausstattung und Details

- Dach rechts wurde 2013 neu eingedeckt
- Dach von Anbau (1995) wurde in 1995 erstellt
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 1995
- Viessmann Gas-Therme aus 1995
- Wohnung im Gartengeschoss wurde 2008 modernisiert (Heizkörper, Innentüren und die Hauseingangstür.
- Obergeschoss mit direktem Zugang ausgebauten Dachboden, mit Duschbad.

Objektnummer: 26063018 - 42389 Wuppertal

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in den begehrten Höhenlagen am Hedtberg in Wuppertal. Das Waldgebiet Hedtberg grenzt unmittelbar an das Haus und ein öffentliches Freibad liegt in direkter Nachbarschaft. Diese Lage zeichnet sich durch ihre Kombination aus Naturverbundenheit, Ruhe und beeindruckender Aussicht aus. Gleichzeitig sind die Innenstadt sowie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar.

Objektnummer: 26063018 - 42389 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: 26063018 - 42389 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