Wuppertal

Stilvolle Stadtvilla mit historischem Charme, zwei Maisonettewohnungen und wunderschönem Garten

Objektnummer: 26063020



KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 238.68 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 206 m^2

Objektnummer: 26063020 - 42275 Wuppertal

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

Objektnummer: 26063020 - 42275 Wuppertal

Auf einen Blick

Objektnummer	26063020
Wohnfläche	ca. 238.68 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1900

Kaufpreis	369.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 73 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26063020 - 42275 Wuppertal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26063020 - 42275 Wuppertal

Die Immobilie

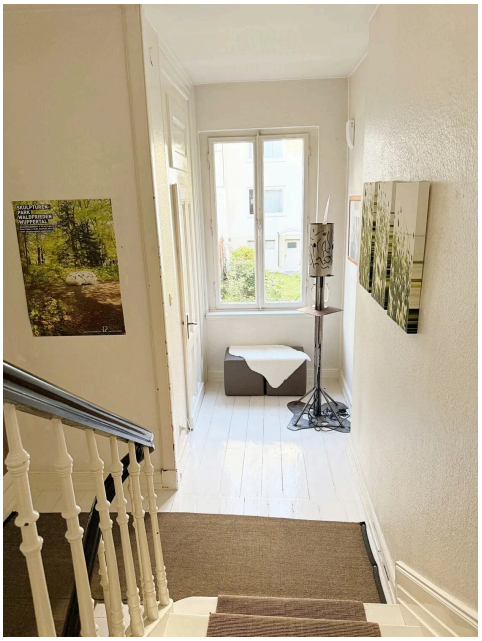




Objektnummer: 26063020 - 42275 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063020 - 42275 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063020 - 42275 Wuppertal

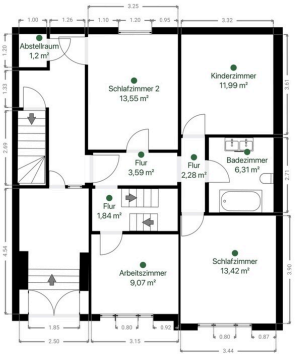
Die Immobilie

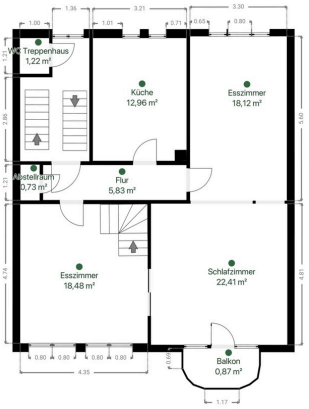


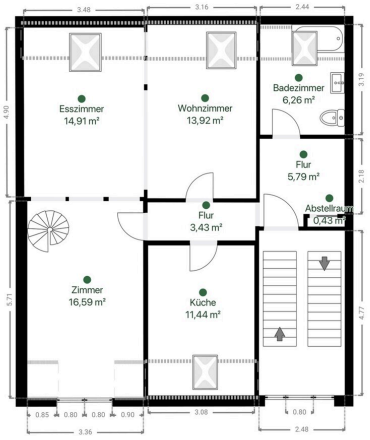


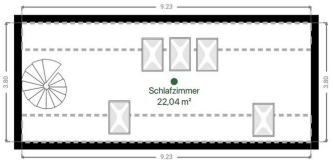
Objektnummer: 26063020 - 42275 Wuppertal

Grundrisse









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: 26063020 - 42275 Wuppertal

Ein erster Eindruck

Historischer Charme trifft auf großzügiges Wohnen: Diese besondere Stadtvilla aus der Zeit um 1900 begeistert mit ihrer stilvollen Architektur, großzügigen Räumlichkeiten und dem unverwechselbaren Charakter eines klassischen Altbaus.

Das viergeschossige Wohnhaus mit Satteldach wurde im Laufe der Jahre zu zwei großzügigen Maisonettewohnungen umgebaut und stets instand gehalten. Ein besonderes Highlight ist der wunderschöne, vom Treppenhaus aus zugängliche Garten, der mitten in der Stadt einen privaten Rückzugsort im Grünen bietet.

Großzügige untere Maisonettewohnung

Die ca. 144 m² große Maisonettewohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und die 1. Etage. Der Wohnungseingang befindet sich im 1. Obergeschoss; zusätzlich besteht ein direkter Zugang vom Treppenhaus in den im Erdgeschoss gelegenen Wohnbereich.

Die obere Ebene empfängt Sie mit drei großzügigen Wohnräumen sowie einer geräumigen Wohnküche. Besonders Liebhaber klassischer Altbauten werden sich hier sofort wohlfühlen: originale Holzdielen, hohe Decken und große Fenster verleihen den Räumen eine helle, elegante und zugleich wohnliche Atmosphäre.
Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf einen kleinen Balkon zur Straßenseite.
Im Erdgeschoss stehen drei weitere Wohnräume zur Verfügung, die sich vielseitig als Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder Hobbyräume nutzen lassen.

Charmante obere Maisonettewohnung

Die ca. 95 m² große obere Maisonettewohnung erstreckt sich über das Dachgeschoss und den darüberliegenden, ausgebauten Spitzboden.

Im Dachgeschoss befinden sich drei Wohnräume, eine Küche sowie ein Bad. Über eine charaktervolle Wendeltreppe erreichen Sie den großzügigen ausgebauten Spitzboden, der zusätzlichen Raum für individuelle Wohnideen bietet.
Auch diese Wohnung verfügt über schöne Holzdielenböden, die den historischen Charakter des Hauses unterstreichen.

Weitere Ausstattung

Beide Wohnungen werden über eine Gaszentralheizung beheizt. Eine auf dem Dach installierte Solarthermieanlage unterstützt die Warmwasserversorgung und die Heizung.

Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert. Hier befinden sich die zugehörigen Kellerabteile, ein Fahrradraum, die Heizungsanlage sowie eine gemeinschaftliche Waschküche.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und verbindet damit den besonderen Charme einer historischen Stadtvilla mit einer individuellen und großzügigen Wohnaufteilung.

Beide Wohnungen sind langjährig vermietet. Die Jahresnettokaltmiete beträgt derzeit 14.640 €.

Eine Immobilie mit besonderem Charakter

Diese außergewöhnliche Stadtvilla bietet eine seltene Kombination aus historischer Architektur, großzügigen Maisonettewohnungen, attraktiven Altbauelementen und einem eigenen Garten. Ob als Kapitalanlage oder zur perspektivischen Eigennutzung – die Immobilie eröffnet vielfältige Möglichkeiten.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, Bilder und Unterlagen zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorzustellen.

Objektnummer: 26063020 - 42275 Wuppertal

Ausstattung und Details

Grundsanierung 2003
2023 Elektrik, EG
2019 Neuer Boden, 1.OG
2018 Stuckarbeiten
2015 Austausch 2 Holzfenster, EG
2014 Bad Renovierung, 1.OG
2003 Dacheindeckung mit Frankfurter Pfannen,
inkl. Einbau von 4 Velux Fenstern
2003 Einbau Brennwerttherme mit Solarthermieanlage (die Heizungsanlage müsste ausgetauscht werden)

Objektnummer: 26063020 - 42275 Wuppertal

Alles zum Standort

Das Wohnhaus liegt in einer verkehrsberuhigten Nebenstraße im Wuppertaler Osten.
Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.
Die Anbindung zum ÖPNV (Bus, Schwebebahn, Zug) ist optimal und fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.
Zur A46 sind es ca. 7 Autominuten.

Objektnummer: 26063020 - 42275 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