Wuppertal

Ein Zuhause mit Charakter, moderner Wohnqualität und besonderen Möglichkeiten

Objektnummer: 26063023



KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 565 m²

Objektnummer: 26063023 - 42389 Wuppertal

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

Objektnummer: 26063023 - 42389 Wuppertal

Auf einen Blick

Objektnummer	26063023
Wohnfläche	ca. 207 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1952
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	650.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26063023 - 42389 Wuppertal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	31.05.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	195.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1952

Objektnummer: 26063023 - 42389 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063023 - 42389 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063023 - 42389 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063023 - 42389 Wuppertal

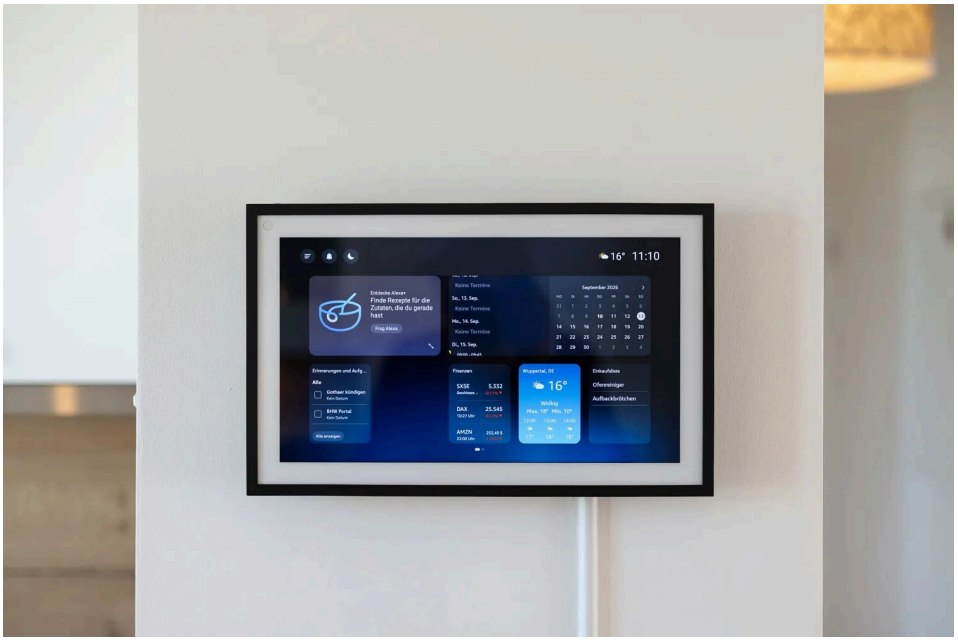
Die Immobilie





Objektnummer: 26063023 - 42389 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063023 - 42389 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063023 - 42389 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063023 - 42389 Wuppertal

Die Immobilie

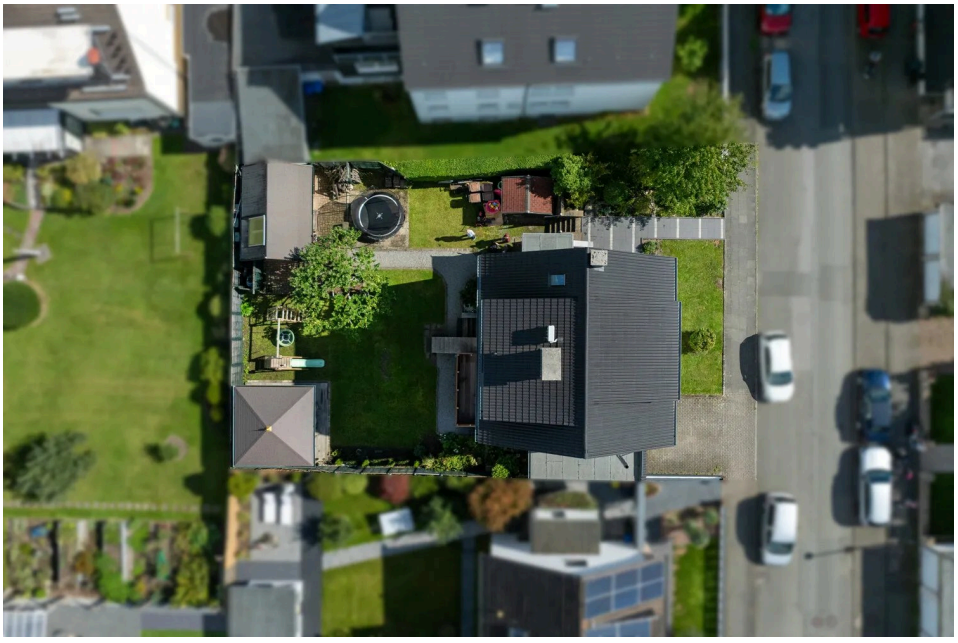




Objektnummer: 26063023 - 42389 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063023 - 42389 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063023 - 42389 Wuppertal

Ein erster Eindruck

Auch technisch wurde in den vergangenen Jahren viel Wert auf eine zeitgemäße Ausstattung gelegt. Die Elektrik im ersten Obergeschoss wurde im Jahr 2022 vollständig erneuert. Gleichzeitig wurde eine neue Hauptleitung bis in das Dachgeschoss verlegt und damit eine wichtige Grundlage für zukünftige Nutzungsmöglichkeiten geschaffen. Die weitere Elektroinstallation im Dachgeschoss stammt aus dem Zuge des Ausbaus aus dem Jahr 1994. Ergänzt wurde die technische Ausstattung durch eine moderne Netzwerkverkabelung im ersten Obergeschoss. Ein neuer Kamin aus dem Jahr 2022 schafft darüber hinaus eine besondere Atmosphäre und erweitert die Möglichkeiten für gemütliche Stunden im eigenen Zuhause. Jede Wohneinheit verfügt über eine eigene Gastherme, wobei die älteste der vorhandenen Anlagen aus dem Jahr 2015 stammt.

Ein ganz besonderes Highlight der Immobilie befindet sich jedoch außerhalb der Wohnräume. Das ca. 565 m² große Grundstück bietet einen wunderbar großzügigen Garten, der in den warmen Monaten zu einem zweiten Wohnzimmer werden kann. Mit viel Platz für Erholung, Spiel und gesellige Stunden bietet der Außenbereich eine hohe Aufenthaltsqualität. Ein großzügiges Gartenhaus schafft zusätzlichen Stauraum und wird durch einen liebevoll gestalteten Pavillon ergänzt, der über eine praktische Küchenzeile zum Arbeiten und Vorbereiten verfügt. Damit bietet der Außenbereich ideale Voraussetzungen für gesellige Stunden im Freien. Hier lässt sich das Leben im Garten in besonderer Weise genießen – vom entspannten Frühstück im Grünen bis hin zu langen Sommerabenden mit Familie und Freunden.

Insgesamt präsentiert sich dieses Haus als eine Immobilie, bei der die großen und kostenintensiven Modernisierungsschritte bereits weitgehend umgesetzt wurden. Die Kombination aus massiver Bauweise, umfassender technischer und optischer Modernisierung, großzügigen Wohnflächen über zwei Ebenen und einem außergewöhnlich attraktiven Garten macht diese Immobilie zu einem Zuhause mit ganz besonderem Charakter.

Wer eine Immobilie sucht, die nicht nur heute hohen Wohnkomfort bietet, sondern gleichzeitig Raum für persönliche Vorstellungen und zukünftige Entwicklungen lässt, findet hier eine ausgesprochen interessante Gelegenheit. Die ruhige Lage innerhalb einer gewachsenen Siedlung, die moderne Ausstattung, die großzügigen Fensterflächen, der liebevoll gestaltete Außenbereich mit Gartenhaus und Pavillon, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie die bereits umfangreich umgesetzten Modernisierungen verleihen diesem Zweifamilienhaus eine besondere Qualität und machen es zu einem Ort, an dem sich Wohnen, Familie und Lebensqualität auf besondere Weise miteinander verbinden lassen.

Objektnummer: 26063023 - 42389 Wuppertal

Ausstattung und Details

Die Immobilie überzeugt durch eine umfassende Modernisierung, bei der insbesondere die Wohnbereiche im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss in den vergangenen Jahren konsequent auf einen zeitgemäßen Stand gebracht wurden. Sämtliche Oberflächen dieser beiden Etagen wurden im Zuge der Modernisierung neu gestaltet und verleihen den Räumen heute ein modernes, harmonisches und hochwertiges Erscheinungsbild.
Die Fenster des Hauses wurden im Jahr 2021 vollständig erneuert. Zahlreiche bodentiefe Fensterelemente sorgen für großzügige Lichtverhältnisse und unterstreichen den modernen Charakter der Wohnräume. Ergänzend wurden moderne Lamellen installiert, die je nach Bedarf für Sonnen-, Sicht- und Verdunkelungsschutz sorgen. Die Wetterseite des Hauses wurde zusätzlich gedämmt und trägt damit zur weiteren Verbesserung der Gebäudehülle bei.
Auch das Dach wurde 2021 grundlegend erneuert. Die Ausführung bietet zugleich die Möglichkeit, die Dachfläche perspektivisch für eine Photovoltaik- oder Solaranlage zu nutzen. Das Dachgeschoss selbst wurde bereits 1994 durch den Einbau von Gauben ausgebaut und bietet dadurch eine großzügige und vielseitig nutzbare Wohnfläche. Für zusätzlichen Komfort sorgt hier eine moderne Klimaanlage.
Die technische Ausstattung wurde ebenfalls umfangreich modernisiert. Das Haus verfügt über drei separate Gasthermen, sodass die einzelnen Bereiche unabhängig voneinander beheizt werden können. Die älteste der drei Anlagen stammt aus dem Jahr 2015. Die Elektrik im 1. Obergeschoss wurde im Jahr 2022 vollständig erneuert. Im Zuge dieser Arbeiten wurde vom Keller aus zudem eine neue Hauptleitung bis in das Dachgeschoss verlegt. Die eigentliche Elektroinstallation im Dachgeschoss stammt hingegen aus dem Jahr 1994, dem Zeitpunkt des damaligen Dachgeschossausbaus. Ergänzend wurde die zeitgemäße Ausstattung durch eine moderne Netzwerkverkabelung erweitert. Im 1. Obergeschoss wurden zudem sämtliche Heizkörper erneuert und durch moderne, stilvolle Modelle ersetzt.
Die Badezimmer wurden zwischen 2018 und 2020 umfassend erneuert und präsentieren sich entsprechend modern und gepflegt. Ein besonderes Ausstattungsmerkmal stellt zudem der im Jahr 2022 verbaute Kamin dar, der nicht nur für zusätzliche Behaglichkeit sorgt, sondern dem Wohnbereich auch eine besondere Atmosphäre verleiht.
Auch der Außenbereich bietet zahlreiche Annehmlichkeiten. Der großzügige Garten verfügt über einen attraktiven Pavillon mit einer praktischen Küchenzeile, die sich ideal zum Vorbereiten und Arbeiten eignet und damit einen besonderen Treffpunkt für gesellige Stunden und entspannte Sommertage schafft. Ein geräumiges Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Abgerundet wird das Angebot durch eine direkt am Haus gelegene Garage, die das komfortable Gesamtbild der Immobilie ergänzt.
Insgesamt präsentiert sich das Haus als eine gelungene Verbindung aus solider, massiver Bausubstanz und umfangreich modernisierter Ausstattung. Die wesentlichen

Bereiche wurden in den vergangenen Jahren bereits umfassend erneuert, sodass sich die Immobilie heute modern, gepflegt und zeitgemäß präsentiert.

Objektnummer: 26063023 - 42389 Wuppertal

Alles zum Standort

Wuppertal ist mit rund 350.000 Einwohnern die größte Stadt und das Industrie-, Wirtschafts-, Bildungs- und Kulturzentrum des Bergischen Landes. Die „Großstadt im Grünen“ liegt südlich des Ruhrgebiets und zählt als eine der größten Städte Nordrhein-Westfalens zu den Oberzentren des Landes.

Die Topografie Wuppertals wird maßgeblich durch das Tal der Wupper geprägt, die sich auf rund 20 Kilometern durch das Stadtgebiet windet. Die oftmals bewaldeten, steilen Hänge sowie die zahlreichen Wiesen und Wälder des Bergischen Landes verleihen der Stadt ihren besonderen Charakter. Mit einem Grünflächenanteil von über einem Drittel zählt Wuppertal zu den grünsten Großstädten Deutschlands. Neben der weithin bekannten Schwebebahn ist die Universitätsstadt für ihre vielfältigen kulturellen Einrichtungen und ihre reizvolle, naturnahe Umgebung bekannt.

Der Stadtteil Langerfeld im Osten Wuppertals überzeugt insbesondere durch seine hervorragende Infrastruktur und die attraktive Verbindung von urbaner Lebensqualität und naturnahem Wohnen. Langerfeld grenzt unmittelbar an die Nachbarstadt Schwelm und ist von Wuppertal-Barmen aus schnell und unkompliziert zu erreichen.

Die Immobilie befindet sich nur wenige hundert Meter vom beschaulichen Ortskern von Langerfeld-Mitte entfernt. Die Lage zeichnet sich durch eine besonders gute Nahversorgung und kurze Wege im Alltag aus. Kindergärten und Schulen, Ärzte und Apotheken, eine Postfiliale, eine Sparkasse sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Damit sind zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem und schnell erreichbar – ein besonderer Vorteil für Familien, Berufstätige und Senioren gleichermaßen.

Auch für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Ein Schwimmbad sowie die Freiwillige Feuerwehr befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Gleichzeitig liegt die Immobilie sehr naturnah: Die Nähe zu weitläufigen Wald- und Grünflächen lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und ausgedehnten Freizeitaktivitäten in der Natur ein. So lässt sich der Komfort einer hervorragend erschlossenen Wohnlage ideal mit den Vorzügen des Bergischen Landes verbinden.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Autobahn A1 in Richtung Bremen und Köln ist schnell erreichbar und macht die Immobilie auch für Pendler aus den umliegenden Städten besonders interessant. Die S-Bahn-Linie S 8 mit Verbindung unter anderem nach Düsseldorf und zum Düsseldorfer Hauptbahnhof ist in wenigen Autominuten erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich zudem nur etwa 200 Meter entfernt und ist bequem fußläufig erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus hervorragender Infrastruktur, kurzen Wegen, guter Verkehrsanbindung und naturnahem Wohnen – ein Standort, der sowohl im Alltag als auch in der Freizeit überzeugt.

Objektnummer: 26063023 - 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: 26063023 - 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