Wuppertal – Elberfeld

Katernberg: Doppelhaushälfte im Architektenhaus oder Maisonette-Wohnung?

Objektnummer: 26063024



KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128.04 m^2 • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 26063024 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

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

Objektnummer: 26063024 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26063024
Wohnfläche	ca. 128.04 m²
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	459.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26063024 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	178.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.09.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26063024 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

Die Immobilie

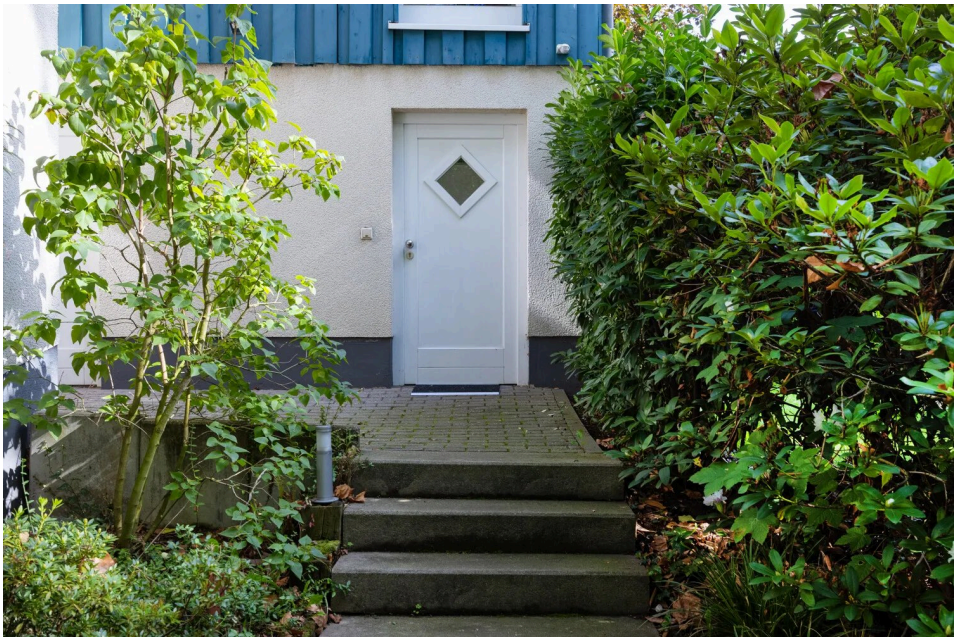




Objektnummer: 26063024 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26063024 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26063024 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26063024 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26063024 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26063024 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26063024 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26063024 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26063024 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26063024 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

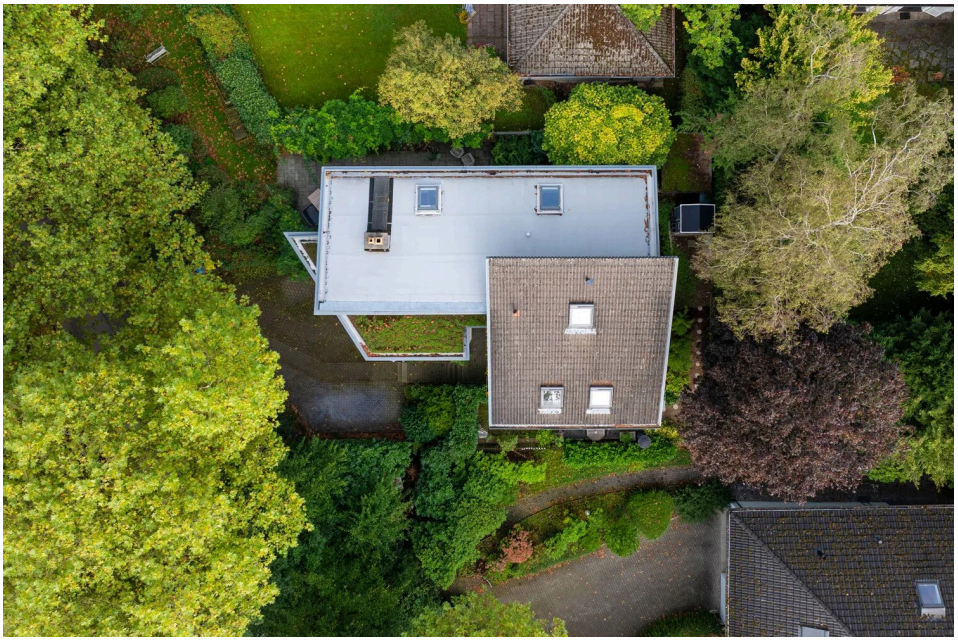
Die Immobilie





Objektnummer: 26063024 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26063024 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26063024 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

Ein erster Eindruck

Maisonettewohnung mit sonnigem Garten, großzügiger Loggia und Galerieflair:

Einzigartiges Immobilienangebot in einer der beliebtesten Wohnlagen Wuppertals: Hier vereinen sich Großzügigkeit, Unabhängigkeit und ein angenehmes Maß an Nachbarschaft in einer Maisonettewohnung, die sich wie ein eigenes Haus anfühlt. Das Ensemble besteht aus zwei Doppelhaushälften in einem Architektenhaus, vertikal geteilt, sodass jeder Bewohner einen eigenen Hauseingang genießt. Schon beim Betreten empfängt einen der grüne Vorgarten mit eingewachsenem Sichtschutz und liebevoll bepflanztem Garten. Die klare Linienführung des Hauses, das charakteristische blaue Holz an der Fassade, die ruhige, von alten Bäumen gesäumte Seitenstraße, alles vermittelt ein Gefühl von Ankommen.

Die Wohnung verteilt sich über mehrere Ebenen und eröffnet ein Wohngefühl, das Offenheit und Geborgenheit mühelos vereint. Im Erdgeschoss liegt eine abgeschlossene Einliegerwohnung (Apartment) mit eigenem Zugang, die sich vielseitig nutzen lässt, etwa als Büro, Gästebereich oder für heranwachsende Kinder. Helles, freundliche Böden und großzügige Fensterflächen bestimmen hier den Raumeindruck. Die praktische Küchenzeile und das moderne Duschbad vervollständigen diesen Bereich. Im Hauswirtschaftsraum findet sich Platz für alles, was im Alltag gebraucht wird.

Über eine geschwungene Treppe gelangt man in die Hauptwohnung, die sich auf zwei Etagen und der ausgebauten Galerieebene entfaltet. Im ersten Obergeschoss laden zwei abgeschlossene Schlafzimmer zum Rückzug ein, daneben ein großzügiges, tagesbelichtetes Bad mit Wanne, Dusche und zeitlosen Fliesen. Der Blick ins Grüne begleitet das morgendliche Ritual, die Fenster rahmen das satte Blattwerk der umliegenden Bäume ein.

Im darüberliegenden Wohngeschoss öffnet sich der Grundriss. Das Wohnzimmer beeindruckt mit großzügigem Luftraum, sichtbaren Holzbalken und Dachschrägen, durch die Oberlichter fällt warmes Licht auf das geölte Parkett. Die offene Galerie schafft Weite und Luftigkeit, während die Südseite durch die große Loggia zum verlängerten Wohnzimmer wird. Hier genießt man die letzten Sonnenstrahlen des Tages, geschützt vom Dachüberstand und umgeben von üppigen Blumenkästen und Blick ins Baumkronendach. Die Wohnküche ist nur wenige Schritte entfernt, das Leben spielt sich hier auf kurzen Wegen ab.

Im Sommer verschmilzt das Leben mit dem Außenbereich: Die eigene Terrasse und der kleine Garten auf der Südseite sind wie geschaffen für entspannte Stunden im Freien, eingefasst von Hecken und Blumenbeeten, mit Platz für den Grill und einen langen

Esstisch. Ein Außenstellplatz direkt vor dem Haus sorgt für unkompliziertes Ankommen, kurze Wege sind hier selbstverständlich.

Die Wohnung wurde laufend gepflegt und die Heizungsanlage 2023 modernisiert. Die neuwertige Klimaanlage im Wohnzimmer und solargesteuerte Dachfensterjalousien sorgen auch an warmen Tagen für angenehme Temperaturen. Die Eigentümergemeinschaft ist überschaubar, die Atmosphäre geprägt von gegenseitigem Respekt und Ruhe. Die Verkehrsanbindung ist sowohl regional als auch überregional ausgezeichnet, hier lebt man entspannt und ist dennoch schnell in der Stadt oder im Grünen.

Ein Ort, an dem Alltag und Rückzug in harmonischem Gleichgewicht stehen, bereit für neue Geschichten und persönliche Akzente.

Objektnummer: 26063024 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

Alles zum Standort

Wuppertal-Katernberg gehört zweifellos zu den bevorzugten Wohnlagen der Stadt. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine ruhige, grüne Umgebung, eine gewachsene Nachbarschaft und ein gepflegtes Wohnumfeld aus – ein idealer Ort für Familien, Paare und all jene, die ein entspanntes Zuhause mit guter Erreichbarkeit suchen.

Die Infrastruktur rund um die Immobilie ist hervorragend: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in komfortabler Nähe. Gleichzeitig ermöglicht die gute Anbindung an die Autobahnen A46 und A1 eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Düsseldorf, Köln oder das Ruhrgebiet – ein klarer Vorteil für Berufspendler.

Wuppertal selbst ist mit rund 360.000 Einwohnern das wirtschaftliche, kulturelle und akademische Zentrum des Bergischen Landes. Die Stadt besticht durch ihre besondere Topografie entlang des Wuppertals, durchzogen vom Flusslauf der Wupper, umgeben von bewaldeten Hängen und sanften Höhenzügen. Mit einem Grünflächenanteil von über einem Drittel gilt Wuppertal als grünste Großstadt Deutschlands. Naherholungsgebiete, ausgedehnte Wälder, Parks und der nahegelegene Waldpark Burgholz bieten zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung direkt vor der Haustür.

Zudem genießt die Universitätsstadt mit ihrer traditionsreichen Schwebebahn, ihrem lebendigen Kulturleben und den vielfältigen Bildungsangeboten überregionale Bekanntheit und Attraktivität.

Katernberg vereint somit in idealer Weise naturnahes Wohnen mit urbaner Lebensqualität – ein Standort, der Ruhe, Komfort und Perspektive miteinander verbindet.

Objektnummer: 26063024 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

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: 26063024 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

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