Wuppertal – Barmen

Neuwertiges, exklusives Familiendomizil mit Pool, Sauna und moderner Ausstattung (KfW 55)

Objektnummer: 26063030



KAUFPREIS: 1.590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1000 m²

Objektnummer: 26063030 - 42287 Wuppertal – Barmen

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

Objektnummer: 26063030 - 42287 Wuppertal – Barmen

Auf einen Blick

Objektnummer	26063030
Wohnfläche	ca. 198 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2020
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	1.590.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Balkon

Objektnummer: 26063030 - 42287 Wuppertal – Barmen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	08.11.2030
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	53 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26063030 - 42287 Wuppertal – Barmen

Die Immobilie





Objektnummer: 26063030 - 42287 Wuppertal – Barmen

Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten des großzügigen Einfamilienhauses in sehr beliebter, familienfreundlicher und ruhiger Wohnlage entfaltet sich eine spürbare Leichtigkeit. Die klaren Linien der modernen Architektur verbinden sich mit dem atmosphärischen Grün des rund 1000 Quadratmeter großen Grundstücks. Palmwedel werfen filigrane Schatten auf die dezent angelegte Terrasse, der Pool schimmert in sattem Türkis und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Das Haus öffnet sich mit großen Glasflächen zur Sonne, während eine dichte Hecke den Garten umrahmt und Privatsphäre schafft.

Im Erdgeschoss prägt ein offenes Wohnkonzept das Raumgefühl. Die geschickt gesetzten Wände gliedern die Bereiche für Essen und Wohnen, ohne den Blick auf das Wesentliche zu verstellen. Im Wohnbereich flutet das Tageslicht durch bodentiefe Fenster, das matte Lichtspiel auf den Designeroberflächen der Böden und Decken erzeugt eine warme, einladende Atmosphäre. Die angrenzende Küche setzt mit ihrer individuellen und sehr hochwertigen Ausstattung einen klaren Akzent. Holz trifft auf Anthrazit, die Geräte fügen sich elegant in das Möbeldesign ein. Ein integrierter Weinkühlschrank lädt zu geselligen Abenden ein. Die Lüftungsanlage sorgt dabei stets für frische Luft, während die Kombination aus Luft-Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaikanlage das Haus technisch auf dem neuesten Stand hält und den KfW 55 Standard erfüllt.

Über die freischwebende Treppe gelangt man in das Obergeschoss, das ganz dem Rückzug und dem Wohnen im Privaten gewidmet ist. Zwei Kinderzimmer bieten viel Tageslicht und einen freundlichen Blick ins Grüne. Das Badezimmer für die Kinder ist mit einer Badewanne ausgestattet und hält alles bereit, was es für einen entspannten Start in den Tag braucht. Das Elternschlafzimmer entfaltet seinen eigenen Charakter: Ein Wandrelief aus Holz schafft Struktur, bodentiefe Fenster öffnen den Raum zum Garten. Die angeschlossene Ankleide und das exklusive Bad en suite spiegeln die Wertigkeit des gesamten Hauses wider.

Der Außenbereich ist mehr als nur Rahmen, er ist Lebensraum. Eine breite Zufahrt führt zur dreifachgarage, ein Gartenhaus ergänzt die Architektur, und der Pool wird im Sommer zum Mittelpunkt. Zwei Terrassen schaffen Raum für lange Gespräche, Feste oder stille Morgenstunden im Freien. Das Spielhaus für Kinder und die satten Rasenflächen machen den Garten zum Treffpunkt für die ganze Familie.

Die umfassende Fassadensanierung, die 2026 ansteht, wird dem Haus einen weiteren zeitgemäßen Akzent verleihen. In jedem Winkel spürt man die Sorgfalt, mit der hier geplant, gebaut und gelebt wird. Dieses Haus wächst mit seinen Bewohnern und bleibt gleichzeitig ein Ort, an den man jeden Tag gerne zurückkehrt.

Objektnummer: 26063030 - 42287 Wuppertal – Barmen

Ausstattung und Details

- neue Fassade 2026
- Lüftungsanlage
- PV Anlage (neuwertig)
- Designeroberflächen
- individuelle und sehr hochwertige Einbauküche

Objektnummer: 26063030 - 42287 Wuppertal – Barmen

Alles zum Standort

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einer der besten Wohnlagen in Wuppertal. Hier sind Sie umgeben von hochwertigen Einfamilienhäusern, die das Quartier auf der südlichen Höhenlage Wuppertals prägen. Das Naturschutzgebiet Scharpenacken grenzt unmittelbar an. Kindergärten, Schulen, Bäckereien, Lebensmittelläden und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen unmittelbar in der Nähe und sind in Kürze erreichbar. Durch die Nähe des Toelleturms sind außerordentlich gute Restaurants vorhanden. Der Burgholztunnel und die A46 sind in Kürze erreichbar und bieten eine gute überregionale Verkehrsanbindung. Eine Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls gegeben. Kindergärten, Schulen, Bäckereien, Lebensmittelläden und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen unmittelbar in der Nähe und sind in Kürze erreichbar. Durch die Nähe des Toelleturms sind außerordentlich gute Restaurants vorhanden. Ebenfalls bieten die in der Nähe befindlichen Anschlüsse zur A1, A3 und A43 eine schnelle Anbindung an die Städte Düsseldorf, Köln, Essen und gesamte Ruhrgebiet.

Objektnummer: 26063030 - 42287 Wuppertal – Barmen

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: 26063030 - 42287 Wuppertal – Barmen

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