

Wuppertal

Zweifamilienhaus mit großem Garten am Boltenberg

Número de propiedad: 25063014



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 749.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 247,11 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.189 m²

Número de propiedad: 25063014 - 42329 Wuppertal

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25063014 - 42329 Wuppertal

De un vistazo

Número de propiedad	25063014
Superficie habitable	ca. 247,11 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	4
Año de construcción	1981
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	749.000 EUR
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25063014 - 42329 Wuppertal

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	29.10.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	210.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1981

Número de propiedad: 25063014 - 42329 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 25063014 - 42329 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 25063014 - 42329 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 25063014 - 42329 Wuppertal

La propiedad



Número de propiedad: 25063014 - 42329 Wuppertal

Una primera impresión

Diese großzügige Zweifamilienhaus-Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 247,11 m² befindet sich auf einem ca. 1.189 m² großen Grundstück und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Familien oder Investoren. Das Haus wurde im Jahr 1981 erbaut und ist bereits vollständig errichtet. Die Immobilie bietet eine solide Grundlage zur Realisierung individueller Wohnräume. Die Hauptwohnung mit 163,67 m² Wohnfläche erstreckt sich über das Erd- und Gartengeschoss mit Atrium. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, zwei Bäder und der Zugang zur Loggia. Eine innenliegende Treppe verbindet die beiden Wohngeschosse und das Atrium eröffnet eine ganz besondere Wohnatmosphäre. Im ebenerdigen Gartengeschoss befindet sich die großzügige Küche, der Wohnbereich im Atrium und die Keller- und Abstellräume sowie der Heizungsraum. Vom Essbereich aus gelangen Sie direkt auf die Gartenterrasse, die sich hervorragend für gesellige Abende oder entspannte Stunden eignet. Die Wohnräume sind überwiegend mit Parkett ausgestattet und verleihen der Immobilie einen zeitlosen Charme. Ein Kaminofen sorgt für eine behagliche Atmosphäre und kann als zusätzliches Highlight genutzt werden. Die Wohnung im Obergeschoss, mit einer Wohnfläche von 83,44 m², verteilt sich auf ein Schlafzimmer, ein Bad und den offenen Wohn- und Küchenbereich. Ein Highlight sind die beiden großen Loggien und eine 16,2 m² große Terrasse. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und bietet zusätzlichen Wohnraum, der nach persönlichen Vorstellungen genutzt werden kann. Im Zuge der letzten Modernisierung im Jahr 2021 wurden zentrale Maßnahmen zur Energieeffizienzsteigerung umgesetzt. Dazu gehören eine moderne Solaranlage mit Photovoltaik zur Stromerzeugung und ein Stromspeicher mit einer Kapazität von 7,5 kWh. Eine effiziente Gas-Brennwerttherme aus 2023 beheizt das gesamte Haus und sorgt für den nötigen Wohnkomfort. Besondere Vorzüge dieser Immobilie sind die offene Wohnraumgestaltung, eine Terrasse im Obergeschoss sowie der großzügige Garten mit Süd-West-Ausrichtung. Hier lässt es sich hervorragend entspannen und die Sonne genießen. Ein Carport auf dem Grundstück rundet das Angebot ab und bietet ausreichend Platz für den Schutz von Fahrzeugen vor Witterungseinflüssen. Die Lage dieser Immobilie vereint Wohnkomfort mit praktischer Nähe zu den wichtigsten Infrastrukturpunkten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei. Diese Immobilie eignet sich sowohl für Käufer, die ein großes Eigenheim mit Anpassungsbedarf suchen, als auch für Investoren, die das Potenzial des Zwei-Familien-Formats nutzen möchten. Die umfassenden Modernisierungsmaßnahmen in der jüngeren Vergangenheit bieten eine solide Basis für zukünftige Anpassungen und individuelle Gestaltungsideen. Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer Besichtigung selbst ein Bild von dieser vielseitigen

Immobilie und ihren unzähligen Möglichkeiten zu machen. Bitte kontaktieren Sie uns, um einen Termin zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen für weitere Informationen gerne zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie näher vorzustellen.

Número de propiedad: 25063014 - 42329 Wuppertal

Detalles de los servicios

- Brennwerttherme aus 2023
- Photovoltaikanlage, aus 2021
- Stromspeicher 7,5 kWh
- Parkett in den Wohnräumen
- ausgebauten Dachgeschoss
- Kaminofen
- Carport

Número de propiedad: 25063014 - 42329 Wuppertal

Todo sobre la ubicación

Das Einfamilienhaus befindet sich im am Boltenberg in Wuppertal-West, einem beliebten und gehobenen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung besteht aus Villen und hochwertigen Einfamilienhäusern. Von hier aus sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs in Kürze erreichbar. Die Elberfelder Innenstadt ist in 5 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Der Wuppertaler Zoo und umliegende Wälder befinden sich in fußläufiger Umgebung. Die Anschlussstelle der A 46 befindet sich ca. 3 Minuten entfernt und somit sind Düsseldorf und Köln in 20 bzw. 30 Autominuten erreichbar.

Número de propiedad: 25063014 - 42329 Wuppertal

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 210.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25063014 - 42329 Wuppertal

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Constantin Pauly

Friedrich-Ebert-Straße 38, 42103 Wuppertal

Tel.: +49 202 - 24 29 72 2

E-Mail: wuppertal@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com