

Wuppertal

# Sanierte Patriziervilla mit viel Platz mit Einliegerwohnung und guter Anbindung

Número de propiedad: 25063009



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 699.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 330,07 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.002 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25063009 - 42281 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: 25063009 - 42281 Wuppertal

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 25063009                  |
| Superficie habitable | ca. 330,07 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo de mansarda         |
| Habitaciones         | 8                         |
| Dormitorios          | 5                         |
| Baños                | 2                         |
| Año de construcción  | 1930                      |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje                |

|                                |                                                                            |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 699.000 EUR                                                                |
| Casa                           | Villa                                                                      |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2015                                                                       |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                    |
| Método de construcción         | Sólido                                                                     |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón      |

Número de propiedad: 25063009 - 42281 Wuppertal

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 29.10.2035          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 207.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1930                   |



Número de propiedad: 25063009 - 42281 Wuppertal

## La propiedad





Número de propiedad: 25063009 - 42281 Wuppertal

## La propiedad



Número de propiedad: 25063009 - 42281 Wuppertal

## La propiedad





Número de propiedad: 25063009 - 42281 Wuppertal

## La propiedad





Número de propiedad: 25063009 - 42281 Wuppertal

## La propiedad





Número de propiedad: 25063009 - 42281 Wuppertal

## La propiedad



Número de propiedad: 25063009 - 42281 Wuppertal

## La propiedad





Número de propiedad: 25063009 - 42281 Wuppertal

## La propiedad



A desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website interface. The desktop screen shows a search results page with a map and property details. The smartphone and tablet show the mobile version of the website.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25063009 - 42281 Wuppertal

## Una primera impresión

Diese großzügige und modernisierte Patriziervilla aus den 1930er Jahren bietet eine hervorragende Kombination aus historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten. Mit einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 330,07 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.002 m<sup>2</sup> vereint diese Immobilie Stil und Komfort auf bemerkenswerte Weise.

Im Erdgeschoss der Villa befindet sich der Haupt- Wohnbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 182 m<sup>2</sup>, welche sich über vier Zimmer mit einem offenen Wohn- und Essbereich erstreckt. Dieser zentrale sehr großzügige und offene Bereich bildet das Herzstück und ist mit einem Kamin ausgestattet. Von hier aus sind zwei Terrassen zugänglich, die sowohl auf die Vorder- als auch auf die Rückseite des Gebäudes hinausgehen und einen direkten Zugang zum gepflegten Garten bieten. Ein schöner Eingangsbereich eröffnet den Weg und erschließt alle Bereiche der Villa des Erdgeschosses. Im hinteren und privaten gelegenen Bereich befindet sich ein Elternschlafzimmer mit einem modernisierten Badezimmer en suite.

Die zweite Wohneinheit erstreckt sich als Maisonettewohnung über das erste Obergeschoss und das Dachgeschoss. Diese Einheit war an eine Familie vermietet und ist jetzt freigezogen. Diese steht den neuen Eigentümern somit frei zur Verwendung - ob weiterhin eine Vermietung oder selbst genutzt. Sie bietet insgesamt vier Zimmer sowie einen Zugang zu einem Balkon auf der Ebene des ersten Obergeschosses. Zurzeit nutzen die Mieter den Vorgarten der Villa inklusive der dortigen Terrasse.

Die Villa wurde 2015 umfangreich modernisiert. Dazu gehören die Erneuerung der Heizkörper im Erdgeschoss, die Modernisierung der Bäder sowie der Austausch der Bodenbeläge. Der Brenner der zentralen Ölheizung, die aus dem Jahr 2003 stammt, wurde 2021 ersetzt. Das Dach wurde bereits 2002 neu errichtet, wobei die entsprechenden Rechnungen vorliegen. Ebenfalls integriert ist eine Alarmanlage aus dem Jahr 2015 sowie eine Klimaanlage im Hauptschlafzimmer im Erdgeschoss, installiert im Jahr 2019. Eine Wallbox für Elektrofahrzeuge wurde 2024 ergänzt, um den modernen Ansprüchen gerecht zu werden.

Die Lage der Villa bietet eine sehr gute Anbindung, sowohl regional als auch überregional. Dies macht sie besonders attraktiv für Käufer, die eine strategische Wohnlage in Verbindung mit historischer Bauqualität suchen.



Interessenten können durch die ansprechende Raumaufteilung und modernisierte Ausstattung eine flexible Nutzung der Immobilie erwägen. Die Kombination aus historischer Architektur, luxuriösen Modernisierungen und durchdachter Raumgestaltung machen diese Villa zu einer begehrten Rarität für anspruchsvolle Eigentümer.

Número de propiedad: 25063009 - 42281 Wuppertal

## Detalles de los servicios

Übersicht Modernisierungen

Dach 2002

Heizung 2003 / neuer Brenner 2021

Heizkörper unten 2015

Bäder 2015

Bodenbeläge 2015

Balkonbelege 2016 unten 2021 oben

Fenster 1995

Alarmanlage 2015

Klimaanlage (Schlafzimmer) 2019

Wallbox 2024

Weiteres:

Aufteilungspläne vorhanden und Abgeschlossenheitsbescheinigung



Número de propiedad: 25063009 - 42281 Wuppertal

## Todo sobre la ubicación

Die Villa befindet sich in Wuppertal- Barmen. Die Umgebungsbebauung besteht vorwiegend aus weiteren Altbauten. Zur Erholung und für Spaziergänge erreichen Sie den attraktiven Nordpark in 2 Minuten Fußweg. In Kürze entfernt befindet sich die ÖPNV-Haltestelle, von der aus Sie den Barmer Bahnhof in ca. 10 Minuten erreichen können. Supermärkte, Ärzte und Apotheken sind in Kürze erreichbar.

Wuppertal ist mit rund 360.000 Einwohnern die größte Stadt und das Industrie-, Wirtschafts-, Bildungs- und Kulturzentrum des Bergischen Landes. Die „Großstadt im Grünen“ liegt südlich des Ruhrgebiets und ist als 17. größte Stadt Deutschlands eines der Oberzentren des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Topografie ist gekennzeichnet durch das Tal der Wupper, die sich rund 20 km durchs Stadtgebiet windet und deren steile Hänge oft bewaldet sind.

Die südlichen Stadtteile gehen in die Wiesen und Wälder des Bergischen Landes über. Mit einem Grünflächenanteil von über einem Drittel ist Wuppertal Deutschlands grünste Großstadt. Neben der Schwebebahn ist die Universitätsstadt für etliche kulturelle Einrichtungen und eine reizvolle Umgebung bekannt.

Número de propiedad: 25063009 - 42281 Wuppertal

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 207.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

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: 25063009 - 42281 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](mailto:wuppertal@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)