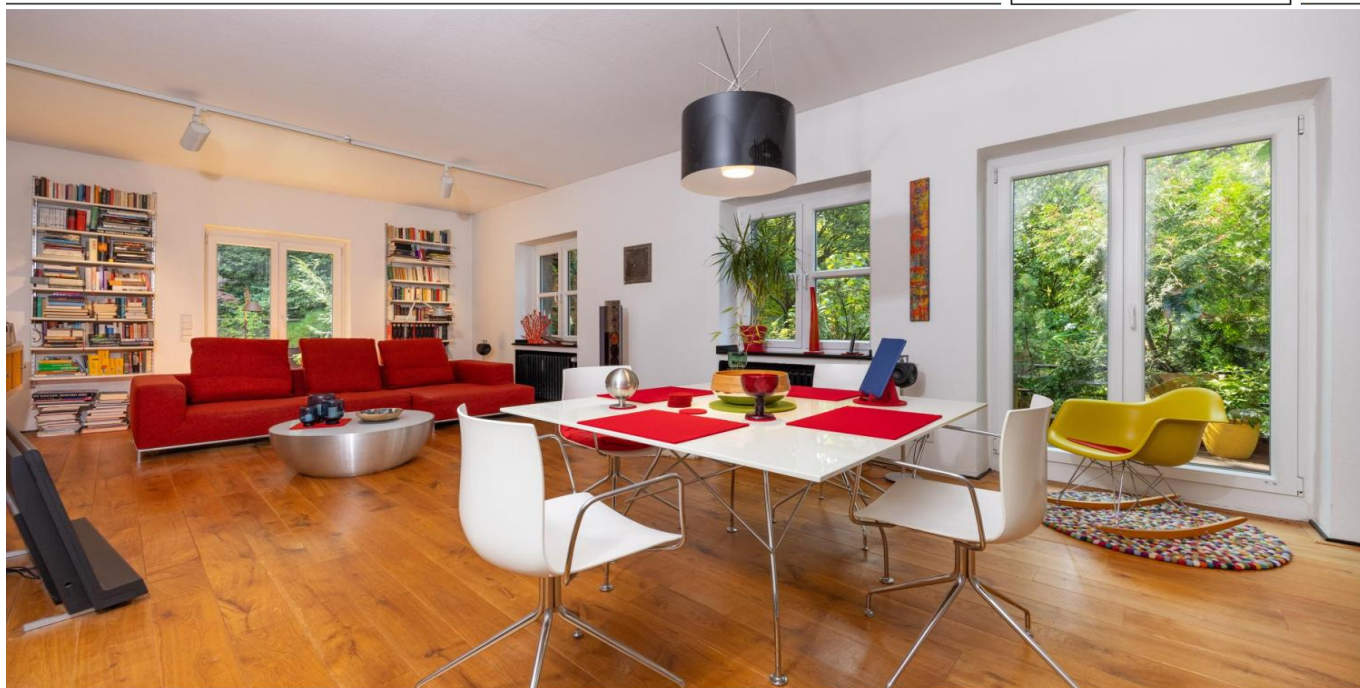


Wuppertal

# Villa der klassischen Moderne mit drei Einheiten und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 24063024



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

KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 458,33 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.011 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24063024 - 42329 Wuppertal

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

Objektnummer: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Auf einen Blick

Objektnummer	24063024	Kaufpreis	1.195.000 EUR
Wohnfläche	ca. 458,33 m <sup>2</sup>	Haustyp	Villa
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	6	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1938	Nutzfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	230.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.09.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Die Immobilie



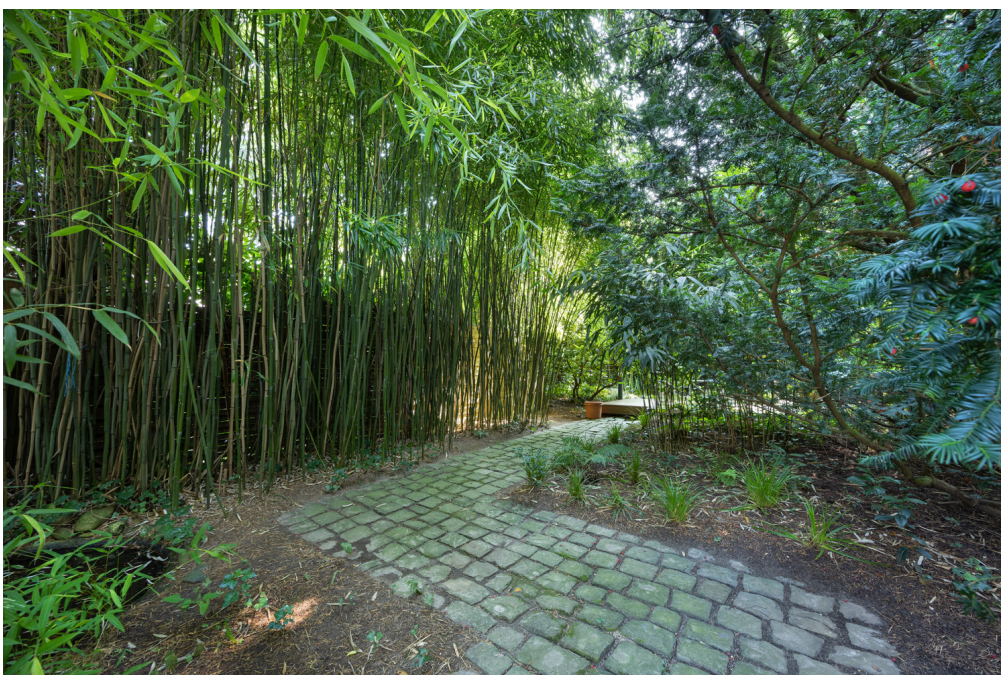
Objektnummer: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Ein erster Eindruck

Die großzügige Villa aus dem Jahr 1938 wurde in massiver Bauweise errichtet und bietet Ihnen eine gesamte Fläche von ca. 458 m<sup>2</sup>. Diese erstreckt sich über insgesamt drei Wohneinheiten, wodurch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten gegeben sind. Jede Wohnung nimmt eine volle Ebene des Hauses ein, was für Privatsphäre und Komfort sorgt. Drei separate Wohneinheiten wäre ebenso denkbar, wie eine Kombination von Wohnen und Arbeiten oder generationenübergreifendes Wohnen. Die Architektur dieser Villa stammt aus der Zeit der klassischen Moderne und des Bauhauses. Die Bausubstanz ist solide und durch die Erweiterung der Grundfläche, den Ausbau zu einem offenen Wohnkonzept, Modernisierungen und Sanierungen präsentiert sich das Gebäude heute in einem zeitgemäßen Zustand mit gehobener Ausstattungsqualität. Kontinuierliche Maßnahmen zur Modernisierung wurden in den Intervallen 1980-1984, 1999-2000 zwischen 2007-2012 und aktuell 2023 getätigt. In 2007 wurde zudem ein Energiegutachten in Auftrag gegeben und im Anschluss, wo sinnvoll, umgesetzt. So wurde u.a. das Dach umfassend erneuert und zugehörige Dachgauben ausgetauscht, eine moderne Gasbrennwertherme installiert und die Kellerdecke isoliert. Alle Fenster wurden hochwertig erneuert (Schüco). Vorhandene Flachdächer wurden saniert und isoliert. Rollladenkästen im EG umfassend isoliert und die Rollläden mit maximalem Dämmwert (ROKA Rollpanzer aus Aluminium) erneuert. Eine Sanierung der Oberflächen erfolgte ebenfalls. Hier wurde das Augenmerk auf eine nachhaltige Wahl von sehr hochwertigen Materialien gelegt, so dass die Villa über eine elegante und gehobene Ausstattung verfügt. Auf allen Ebenen befindet sich beispielsweise ein hochwertiges (2cm) Echtholz- Parkett - französische Eiche - schwimmend verlegt. Die Lage der Immobilie ist optimal, sowohl regional als auch überregional gut angebunden. Insgesamt bietet diese Villa mit ihren vielfältigen gewerblichen und/oder privaten Nutzungsmöglichkeiten, dem großzügigen Platzangebot und der modernen Ausstattung ein attraktives Zuhause für anspruchsvolle Käufer. Der Außenbereich bieten Ihnen eine "Grüne Oase" in der Stadt. Ein besonderes und farblich modernes Interior Design vervollständigt dieses einzigartige Gebäude. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie persönlich zu überzeugen. Gerne stellen wir Ihnen auf Wunsch weitere Unterlagen und Fotoaufnahmen zur Verfügung.

Objektnummer: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Ausstattung und Details

Derzeit wird das Erdgeschoss mit seinen ca. 160 m<sup>2</sup> als Büro des Eigentümers (Unternehmensberatung) genutzt. Das Entree bietet einen schönen Kamin und erschließt die weiteren Räumlichkeiten. Der Anbau ist großzügig und offen gestaltet. „Wände aus Glas“ sorgen für ein Wohngefühl der besonderen Art, welches seinesgleichen sucht. Das (überwiegend immergrüne) Grün des Gartens ist hier zu allen Seiten hin präsent. Eine Nutzung des Erdgeschosses als eine große Wohnung mit Wohnzimmer und zwei angeschlossenen Schlafzimmern, ist sofort und unproblematisch umzusetzen, da eine Küche sowie ein Badezimmer plus Gäste-WC inkl. Dusch- und Wannenbad vorhanden sind. Die aktuelle Büronutzung macht keinen Rückbau etwaiger Büroausstattungen erforderlich.

Das erste Obergeschoss ist derzeit als abgeschlossene Hauptwohnung der Eigentümer selbstgenutzt. Hier bieten sich Ihnen ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche über drei Zimmer, davon zwei abgeschlossene Schlafzimmer. Das helle Wohnzimmer mit knapp 38 m<sup>2</sup> verfügt über einen Zugang zur Dachterrasse. Diese ist noch einmal circa 55 m<sup>2</sup> groß. Auf der dritten Ebene befindet sich im Dachgeschoss eine weitere kleine Wohnung mit zweieinhalb Zimmern. Ein eigener Sonnenbalkon (Loggia) bietet auch hier die Möglichkeit zu Entspannen und die Sonne zu genießen.

Das Haus befindet sich auf einem etwa 1.011 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Auch der Außenbereich folgt einem individuellen und konsequent umgesetzten Konzept der Begrünung (englischer Landschaftsgarten). So befinden sich drei Mammutbäume auf dem Grundstück und drei Meter hohe Bambusse und geometrisch angelegte Wege erschließen eine gemütliche und blickdichte Teichanlage. Ein weiterer Pfad führt Sie um das gesamte Haus und zum Seitenzugang – praktisch für die Pflege der grünen Oase. All dies verleiht dem Garten im Sommer viele kühle Bereiche. Als Pendant zum Landschaftsgarten bieten sich Ihnen zwei große Terrassen mit viel Sonneneinstrahlung und ausreichend Fläche zum Sonnenbaden. Hier befindet sich ein massiv gebautes Tee- und Gartenhaus, welches für gesellige Stunden im Freien bereitsteht und Platz für Partys und Gäste bietet. Der überdachte Bereich des Teehauses kann mit Wärmestrahlern beheizt werden und ermöglicht bei Bedarf eine ganzjährige Nutzung. Eine hochwertige Gartenbeleuchtung (BEGA) mit eigener Stromversorgung und Steuerung via App, erlaubt zudem auch eine nächtliche Gartennutzung. Zudem lädt eine Sonnenterrasse im ersten Obergeschoss und auch die Loggia der Dachgeschosswohnung zum Verweilen ein. Alle drei Etagen sind für sonnige Sommer ausgestattet mit hochwertigen Markisen von Markilux.

Viel Nebenfläche bietet Ihnen das Haus im Untergeschoss und seitlichen Anbau. Hier befindet sich derzeit ein Niedertemperatur- Schwimmbad. Ebenso sind eine Sauna

(Klafs) und hochwertige Sportgeräte (Nohrd) in einem Home Spa vorhanden. Weitere Kellerräume mit ausreichend Platz und Stellfläche sowie eine geräumige beheizte Waschküche mit getrennten Anschlüssen für alle drei Wohnebenen sind ebenfalls auf dieser Ebene angeordnet. Das Haus verfügt noch über eine große Doppelgarage mit bis zu vier Parkplätzen und ausreichend Fläche für Fahrräder und Winterreifen.

Objektnummer: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Alles zum Standort

Das Haus befindet sich im historischen und beschaulichen Teil von Vohwinkel, dessen Besiedelung um die Jahrhundertwende stattfand. Die Umgebungsbebauung besteht vorwiegend aus älteren Villengebäuden und Einfamilienhäusern. Diese Lage bietet Ihnen kurze Wege zu allen infrastrukturellen Einrichtungen - auch des täglichen Bedarfes. Verkehrstechnisch ist Vohwinkel perfekt angeschlossen an die A46 in Sonnborn. In 3 km Entfernung gelangt man außerdem zum Zubringer nach Düsseldorf mit Anbindung an die A3 nach Köln. Von Vohwinkel gibt es direkte Zugverbindungen nach Düsseldorf, Essen, Köln, Hagen und Solingen. Die Endstation der Schwebbahn erreicht man nach 300 m Fußweg. Zur nächsten Bushaltestelle sind es nur wenige Meter Entfernung. Die sonstige Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken, ist ebenso hervorragend gut. 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 Schwebbahn ist die Universitätsstadt für etliche kulturelle Einrichtungen und eine reizvolle Umgebung bekannt.

Objektnummer: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 230.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist G. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.9.2034. Der Endenergiebedarf beträgt 230.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Die Energieeffizienzklasse ist G nach neuem Bedarfsausweis (inklusive Schwimmbadnutzung). Ohne Schwimmbadnutzung beträgt der aktuell nachweisbare Verbrauch (vor aktuellen Dämmmaßnahmen) 137,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Dies entspricht der Energieeffizienzklasse D. Energieträger der Heizung ist Gas (BUDERUS Gasbrennwerttherme). 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: 24063024 - 42329 Wuppertal

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Constantin Pauly

---

Friedrich-Ebert-Straße 38 Wuppertal  
E-Mail: [wuppertal@von-poll.com](mailto:wuppertal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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