

Wuppertal

# 5-Zi.-Split-Level-Haus mit Doppelgarage in Elberfeld

Property ID: 24063030



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

**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 344 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24063030 - 42115 Wuppertal

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24063030 - 42115 Wuppertal

## At a glance

Property ID	24063030	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 145 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 73 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Year of construction	1984		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 24063030 - 42115 Wuppertal

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	06.12.2033	Final Energy Demand	156.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 24063030 - 42115 Wuppertal

## The property



Property ID: 24063030 - 42115 Wuppertal

## The property



Property ID: 24063030 - 42115 Wuppertal

## The property



Property ID: 24063030 - 42115 Wuppertal

## The property





Property ID: 24063030 - 42115 Wuppertal

## The property



Property ID: 24063030 - 42115 Wuppertal

## The property



Property ID: 24063030 - 42115 Wuppertal

## The property



Property ID: 24063030 - 42115 Wuppertal

## The property



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Property ID: 24063030 - 42115 Wuppertal

## A first impression

Geräumige Doppelhaushälfte mit Terrasse, Kamin, Bar und Sauna in Split-Level-Bauweise. Diese gepflegte Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 1984, bietet eine Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 344 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Split-Level-Haus verfügt über mehrere Ebenen, die um eine halbe Geschosshöhe versetzt und über Treppen miteinander verbunden sind. Die Immobilie zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt fünf Zimmern aus, die ein komfortables Wohnambiente für eine Familie bereitstellen. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein Eingangsbereich mit einem Gäste-WC und der Zugang zur geräumigen Küche. Die Einbauküche ist voll ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen. Über den offenen Treppenzugang gelangt man in den Ess- und Wohnbereich mit Kamin. Die große Fensterfront bietet nicht nur viel Tageslicht, sondern auch einen Zugang zur ca. 14 m<sup>2</sup> großen Terrasse, die mit einer Markise ausgestattet ist. Dieser Bereich lädt zum Verweilen und Entspannen im Freien ein. Das Grundstück hinter dem Haus ist überwiegend in Hanglage mit Baumbestand, es ist kein Garten vorhanden. Von der Eingangsebene gelangt man in die nach oben liegenden zwei Ebenen, wo sich jeweils ein Schlafzimmer und eines der beiden Badezimmer befindet. Im Untergeschoss liegen zwei weitere gut geschnittene Zimmer, die individuell als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Auf dieser Etage befindet sich auch eines der beiden Badezimmer, ausgestattet mit einer Dusche. Hervorzuheben ist, dass alle Wohnräume und Bäder mit einer Fußbodenheizung ausgestattet sind. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist die im Untergeschoss befindliche Sauna, die ideal für ein entspanntes Wellnesserlebnis im eigenen Zuhause ist. Hier befindet sich ebenfalls eine Bar, die zum geselligen Beisammensein mit Freunden und Familie einlädt. Die angeschlossene Waschküche sorgt für zusätzlichen Komfort und erweitert den praktischen Nutzen des Kellers. Für Fahrzeuge steht eine Doppelgarage zur Verfügung, die ausreichend Platz für zwei Autos bietet. Der offener Dachboden in der Garage bietet zusätzlich viel Stauraum. Die Heizungsanlage des Hauses ist als effiziente Zentralheizung ausgelegt und bietet eine zuverlässige Wärmeversorgung. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, was eine solide Grundlage für künftige Anpassungen und Modernisierungen bietet. Mit dieser Immobilie entscheiden Sie sich für ein wohl gepflegtes Zuhause in einem angenehmen Wohnumfeld. Die durchdachte Aufteilung und die vorhandenen Ausstattungsmerkmale bieten zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Ein Besichtigungstermin kann jederzeit vereinbart werden, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie selbst zu überzeugen.

Property ID: 24063030 - 42115 Wuppertal

## Details of amenities

- Fußbodenheizung in allen Zimmern und Bädern
- Gastherme Viessmann mit Warmwasserspeicher
- 14 m<sup>2</sup> Terrasse mit Markise
- Einbauküche
- Gäste-WC
- 2 Bäder mit WC
- Kamin
- Sauna mit Dusche
- Bar
- Waschküche
- Fenster mit Rolladen
- Doppelgarage

Property ID: 24063030 - 42115 Wuppertal

## All about the location

Das Haus befindet sich in den Höhenlagen von Elberfeld, in einer Sackgasse, direkt am Nützenberger Wald. Die Elberfelder City ist schnell erreicht und bietet Einkaufsmöglichkeiten und Kultur- und Freizeitangebote. Die Anbindung an die A 46 liegt nur 2 Minuten entfernt. In wenigen Fahrminuten ist man am Hauptbahnhof und an der Bergischen Universität. Wuppertal ist mit rund ca. 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.

Property ID: 24063030 - 42115 Wuppertal

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 156.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.



Property ID: 24063030 - 42115 Wuppertal

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)