

Wuppertal – Elberfeld

Architektenhaus mit grandiosem Garten am Katernberg

Property ID: 24063019



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180,86 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.249 m²

Property ID: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

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

Property ID: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

At a glance

Property ID	24063019	Purchase Price	595.000 EUR
Living Space	ca. 180,86 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2021
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 0 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Year of construction	1952		
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	322.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	24.06.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas		

Property ID: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

The property



Property ID: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

The property



Property ID: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

The property



Property ID: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

The property



Property ID: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

The property



Property ID: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

The property



Property ID: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

The property



Property ID: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

A first impression

Rarität am Katernberg. Das gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1952 befindet sich auf einem ca. 1249 m² großen Grundstück und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 180,86 m². Mit insgesamt 6 Zimmern, davon 4 Schlafzimmern und 2 Badezimmern, bietet dieses Haus genügend Platz für eine Familie. Das Haus wurde fortlaufend modernisiert, zuletzt im Jahr 2021 mit einer behindertengerechten Dusche im Erdgeschoss. Das Architektenhaus verfügt über einen wunderschönen parkähnlichen Garten mit Südausrichtung, welcher von allen Räumen aus zu bewundern ist. Die Wohnräume erstrecken sich über das Erd- und Gartengeschoss, wodurch jeder Bereich lichtdurchflutet und freundlich wirkt. Die herrliche Terrasse im Erdgeschoss ist vom Esszimmer begehbar und bietet einen atemberaubenden Blick in den Garten, von hier bietet sich auch ein direkter Zugang zu der zweiten Terrasse, die sich in der Gartenebene befindet. Über einen direkten Zugang befindet sich im angrenzenden Anbau eine Garage mit Platz für ein Fahrzeug, seitlich vom Haus befinden sich weitere drei Stellplätze. Das Dachgeschoss bietet zudem die Möglichkeit für einen Ausbau und zusätzlichen Wohnraum. Die Heizung erfolgt über eine Zentralheizung, sodass angenehme Temperaturen im gesamten Haus gewährleistet sind. Das Haus befindet sich in der Katernberger Straße. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den Straßenkanal wurde 1990 hergestellt und kontinuierlich instand gehalten. Fenster, Heizung und Terrassen wurden in regelmäßigen Abständen erneuert und modernisiert, um den Komfort der Bewohner stets zu gewährleisten. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein seltenes Angebot, welches durch seine großzügige Wohnfläche, den gepflegten Zustand und den parkähnlichen Garten besticht. Das Haus eignet sich ideal für Familien, die auf der Suche nach einem geräumigen und gemütlichen Zuhause sind. Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst einen Eindruck von einem dieser seltenen Angebote am Markt zu verschaffen. Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Property ID: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

Details of amenities

Das Haus wurde fortlaufend modernisiert:

1990 - Anschluß an den Straßenkanal, Einbau einer Abwasserhebeanlage

- Untere Terrasse und seitr. Einfahrt zur Garage neu verlegt

1992 - obere Terrasse neu isoliert und neue Fliesen

1997 - Schornsteinsanierung

2002 - Erneuerung Fenster im EG und UG

2009 - Einbau der Gas-Brennwerttherme

2021 - Modernisierung der behindertengerechten Dusche im EG

Property ID: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

All about the location

Das hier vorliegende Objekt befindet sich im Stadtteil Katernberg, zwischen Briller Viertel und Beek/Falkenberg. Die Lage gehört zu den beliebtesten in Wuppertal. Der Katernberg ist ein sehr gefragtes Wohnviertel für den gehobenen Anspruch und bietet an dieser Stelle einen seiner schönsten und komfortabelsten Flecken. Das Haus ist mit der Terrassen- / Rückfront nach Süden ausgerichtet. Sehr gute Anbindung an den ÖPNV, relative Nähe zum Briller Viertel. 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.

Property ID: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 322.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Constantin Pauly

Friedrich-Ebert-Straße 38 Wuppertal

E-Mail: wuppertal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com