

Wuppertal – Elberfeld

# Architektenhaus mit grandiosem Garten am Katernberg

CODE DU BIEN: 24063019



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

PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180,86 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.249 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24063019
Surface habitable	ca. 180,86 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1952
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	595.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	24.06.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	322.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	H

CODE DU BIEN: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## Une première impression

Rarität am Katernberg. Das gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1952 befindet sich auf einem ca. 1249 m<sup>2</sup> großen Grundstück und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 180,86 m<sup>2</sup>. 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.

CODE DU BIEN: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## Détails des commodités

Das Haus wurde fortlaufend modernisiert:

1990 - Anschluß an den Straßenkanal, Einbau einer Abwasserhebeanlage

- Untere Terrasse und seith. 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

**CODE DU BIEN: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld**

## Tout sur l'emplacement

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 Schwebbahn ist die Universitätsstadt für etliche kulturelle Einrichtungen und eine reizvolle Umgebung bekannt.

CODE DU BIEN: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 322.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)