

Wuppertal

# Barrierefreier Bungalow am Katernberg

CODE DU BIEN: 24063025



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

PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 155 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 809 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24063025 - 42113 Wuppertal

- 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: 24063025 - 42113 Wuppertal

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24063025
Surface habitable	ca. 155 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1967
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	499.000 EUR
Type de bien	
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24063025 - 42113 Wuppertal

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	361.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	31.01.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24063025 - 42113 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24063025 - 42113 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24063025 - 42113 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24063025 - 42113 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24063025 - 42113 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24063025 - 42113 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24063025 - 42113 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24063025 - 42113 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24063025 - 42113 Wuppertal

## La propriété



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 24063025 - 42113 Wuppertal

## Une première impression

Barrierefreier Bungalow in bester Lage Wuppertals Dieser Bungalow am Katernberg wurde im Jahre 1967 errichtet und bietet Ihnen 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ein Grundstück von ca. 800 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 4,5 Zimmern, aufgeteilt in Wohn-, Essbereich, Schlafzimmer und zwei Kinderzimmern bietet diese Immobilie ausreichend Platz für eine Familie liefert aber auch ein ideales Wohnkonzept für ein barrierefreies Wohnen. Sowohl der Wohnbereich als auch der Gartenbereich sind vollkommen uneinsichtig und ruhig gelegen. Von der Straße aus sehen Sie lediglich die großzügige Doppelgarage. Links davon führt Sie ein gepflasterter Weg durch den toll angelegten Vorgarten zum Eingang des Hauses. Durch den Eingang schreitend begrüßt Sie der großzügige Empfang, von welchem alle weiteren Bereiche des Hauses zu erreichen sind. Linksseitig befindet sich eine zeitlose in weiß gehaltene Küche, welche im Kaufpreis enthalten ist. Ebenfalls gelangen Sie vom Eingangsbereich in den großzügigen Wohn-, Essbereich mit angrenzender Kaminecke welche zum Entspannen einlädt. Durch die großzügige Fensterfront genießen Sie einen tollen Blick in den Garten und verfügen über ausreichend Tageslicht. Vom Eingangsbereich nach rechts eröffnet sich eine lange Diele von welcher die beiden Kinderzimmer als auch das Schlafzimmer zu erreichen sind. Zum Ende der Diele befindet sich ein geräumiges Badezimmer mit Duschwanne, ein weiteres Badezimmer samt Dusche finden sie im Eingangsbereich. Beide Badezimmer verfügen über Tageslicht. Möglichkeiten für Stauraum befinden sich in dem rückseitig vom Haus angelegten Gartenhaus, ideal für Gartengeräte und sonstiges als auch in der Doppelgarage mit angrenzendem Heizungsraum. Ein Vorratsraum mit Dachlicht Luke und genügend Platz für Waschmaschine und Trockner ist über die Küche zugänglich. Den großzügigen Garten und die Terrasse erreichen Sie durch den Wohnbereich und genießen hier durch südwestliche Ausrichtung Sonne bis zum Abend. An der Terrasse geschützt durch eine Markise lassen sich hier entspannte Stunden nach einem langen Tag genießen. Insgesamt lässt sich festhalten, wer sich "Wohnen auf einer Ebene" in Kombination mit einem schönen Garten wünscht, der liegt mit diesem zeitlosen Bungalow goldrichtig. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen.

**CODE DU BIEN: 24063025 - 42113 Wuppertal**

## Détails des commodités

Der Bungalow aus dem Jahre 1967 wurde seinerzeit gehoben ausgestattet und präsentiert sich bis heute sehr gepflegt und in einem baulich guten Zustand.

Über die Jahre wurden notwendige Modernisierungen wie zum Beispiel am Dach, der Heizung und den Badezimmern vorgenommen.

Weitere Bauteile wie zum Beispiel die Elektroleitungen als auch die Oberflächenbeläge stammen aus dem Baujahr und sind modernisierungsbedürftig.

Alle innenliegenden Wände sind in Leichtbauweise errichtet, womit eine individuelle Gestaltung des Grundrisses möglich ist. Eine Veränderung einzelner Zimmer ist somit denkbar und zu realisieren.

In Verbindung mit dem Haus wurde eine Doppelgarage errichtet, welche neben der Fläche für die Fahrzeuge noch genügend Stellfläche bietet. Angrenzend dazu gelangen Sie in den Technikraum, in welchem Sie ebenfalls Staufläche vorfinden.

Der Garten ist schön angelegt und wird auch während der Vermarktung weiter gepflegt, sodass die Übernahme eines gepflegten Außenbereichs gewährleistet ist.

Nach unserer Einschätzung ist dieser Bungalow genau das Richtige für jemanden der sich vorstellen kann ein Haus in solidem Zustand nach seinen individuellen Wünschen und Vorlieben anzupassen.

**CODE DU BIEN: 24063025 - 42113 Wuppertal**

## Tout sur l'emplacement

Katernberg" ist nicht nur ein Bezirk in Wuppertal Elberfeld, sondern für die meisten ein Begriff für "Schöner-Wohnen". Die ruhige und vor allem grüne Wohnlage ist sehr beliebt und wird auch von vielen als "Top-Wohnlage" bewertet. Das Haus liegt in sehr ruhiger Nachbarschaft und garantiert absolute Privatsphäre. Nicht weit von der Immobilie gelegen befindet sich der Beeker Wald, also ideal für Kinder, Spaziergänger, Sportler und Naturliebhaber. Zudem ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahn sehr gut, wodurch eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Bezirke gewährleistet ist. Ebenso befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten in der näheren Umgebung. 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.

CODE DU BIEN: 24063025 - 42113 Wuppertal

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 361.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. 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: 24063025 - 42113 Wuppertal

## 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)