

Wuppertal

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

????????? ??????????: 24063030

www.von-poll.com???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 145 m² • ?????????: 5 • ??????? ???? : 344 m²

???????? ??????????: 24063030 - 42115 Wuppertal

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24063030 - 42115 Wuppertal

?? ??? ??????

???????? ??????????	24063030	????? ???????	349.000 EUR
????????????	ca. 145 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????	?????????	????????
?????????	5	????????????????	ca. 73 m ²
????????????? ???	4	????????????????????????????	????????, WC
????????????		????????????????	?????????????, ??????, ????????????????????
????????????	2	????????	????????
????? ??????????????	1984		
?????? ??????????????	2 x ???????		

???????? ??????????: 24063030 - 42115 Wuppertal

????????????? ???? ????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
?????????????	06.12.2033	???????? ???? ???? ?	156.10 kWh/m ² a
?????????????????		???????????	
???????? ???		?????????????	E
???? ???? ???? ???? ?	??????	?????????????????	
		?????????? ? ? ? ?	1999
		?????????????	
		?????????????????	

???????? ??????????: 24063030 - 42115 Wuppertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24063030 - 42115 Wuppertal

?? ?????????



???????? ????????: 24063030 - 42115 Wuppertal

?? ????????



???????? ??????????: 24063030 - 42115 Wuppertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24063030 - 42115 Wuppertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24063030 - 42115 Wuppertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24063030 - 42115 Wuppertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24063030 - 42115 Wuppertal

?? ?????????

**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

Marktpreis	4.159€	11,2%
Preis/M²	666,48€	11,2%
Provision		

??????? ???????: 24063030 - 42115 Wuppertal

??? ?????? ???????????

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 m² und befindet sich auf einem ca. 344 m² 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 m² 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.

???????? ??????????: 24063030 - 42115 Wuppertal

????????????????? ??? ???? ?????

- Fußbodenheizung in allen Zimmern und Bädern
- Gastherme Viessmann mit Warmwasserspeicher
- 14 m² Terrasse mit Markise
- Einbauküche
- Gäste-WC
- 2 Bäder mit WC
- Kamin
- Sauna mit Dusche
- Bar
- Waschküche
- Fenster mit Rolladen
- Doppelgarage

??????? ???????: 24063030 - 42115 Wuppertal

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 24063030 - 42115 Wuppertal

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 156.10 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24063030 - 42115 Wuppertal

????????????? ???????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Constantin Pauly

Friedrich-Ebert-Straße 38 Wuppertal
E-Mail: wuppertal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com