

Wuppertal

Unvergleichliche Altbauwohnung am Toelleturm mit großer Dachterrasse!

????????? ??????????: 24063020



www.von-poll.com

???? ??????: 695.000 EUR • ??????????: ca. 168 m² • ??????????: 4

???????? ??????????: 24063020 - 42287 Wuppertal

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

???????? ??????????: 24063020 - 42287 Wuppertal

?? ??? ??????

???????? ??????????	24063020	????? ???????	695.000 EUR
????????????	ca. 168 m ²	????????????	???????
?????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3		
??????????	1		
????? ?????????????	1895	?????????	???????
?????? ?????????????	1 x ????????? ??????????	????????????	
		????????	?????????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24063020 - 42287 Wuppertal

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	180.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	01.01.2026	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1905

???????? ??????????: 24063020 - 42287 Wuppertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24063020 - 42287 Wuppertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24063020 - 42287 Wuppertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24063020 - 42287 Wuppertal

?? ?????????



???????? ????????: 24063020 - 42287 Wuppertal

?? ????????



???????? ??????????: 24063020 - 42287 Wuppertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24063020 - 42287 Wuppertal

?? ?????????



??????? ????????: 24063020 - 42287 Wuppertal

?? ????????



???????? ??????????: 24063020 - 42287 Wuppertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24063020 - 42287 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

??????? ???????: 24063020 - 42287 Wuppertal

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

Die hier angebotene modernisierte Altbauwohnung erstreckt sich über eine Größe von ca. 168 m² und besticht durch ihre exklusive Ausstattungsqualität. Das im Jahr 1894/95 erbaute Gebäude wurde liebevoll restauriert und saniert, wodurch eine gelungene Verbindung zwischen historischem Charme und modernem Wohnkomfort entstanden ist. Die Wohnung erstreckt sich über das gesamte erste Obergeschoss der Altbauvilla und verfügt insgesamt über vier Zimmer, davon zwei Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer und ein großzügiges Badezimmer. Das Raum- und Wohnkonzept ist klassisch, zeitlos und dennoch modern sowie funktionell gestaltet. Ein stilvoller Flur verbindet den privaten Wohntrakt, mit Schlaf- und Ankleidräumen und Badezimmer, mit den öffentlichen Bereichen wie Wohn- und Esszimmer. Der Übergang vom Wohnzimmer zu einer großen und exklusiv ausgestatteten Einbauküche, ist mit einer Flügeltüre versehen und kann bei Bedarf geschlossen werden. Die maßgefertigte Küche sowie ein individueller, raumhoher Einbauschränk bieten viel smarten Stauraum und Funktionalität. Ein Highlight der Immobilie ist die neu errichtete und circa 50 qm große Terrasse zur Rückseite des Gebäudes. Diese bietet Ihnen einen idyllischen Blick ins Grüne mit einem schönen Baum- und Sträucherbestand. Eine neue Markise auf der Terrasse sorgt für angenehmen Schutz vor Sonne. Auch ein Strandkorb und eine große Outdoor Lounge finden hier problemlos Platz. Altbaulemente wie Stuck, Rosetten und hohe Decken verleihen dem Wohnraum eine besondere Atmosphäre. Das Echtholzparkett, teilweise im Fischgrätmuster verlegt, unterstreicht den hochwertigen Standard der Wohnung. Auch das Farbkonzept lässt die historischen Epoche des Baujahres wieder aufleben. Ein weiteres Plus ist der Tiefgaragenstellplatz im benachbarten Haus, welcher bequemes Parken ermöglicht. Die Wohnung befindet sich in einer absoluten Top Wohnlage und besticht durch ihren Seltenheitswert. Der Zustand der Immobilie ist vollständig saniert, restauriert und modernisiert so, dass Sie vor Einzug keinerlei Aufwendungen tätigen müssen. Im Kaufpreis von 695.000 € mit enthalten sind: - Ein Tiefgaragenstellplatz (ca 30.000 € in der Lage) - Hochwertige und luxuriöse Einbauküche mit Profiausstattung (Neuwert > 50.000 €) - Sehr großer Einbauschränk (maßgefertigt, Neuwert > 30.000 €) - maßgefertigte Shutter im Schlafzimmer - Markise, Heizstrahler Insgesamt bietet diese exklusive Altbauwohnung ein einmaliges Wohngefühl in einer begehrten Lage. Die hochwertige Ausstattung und die großzügige Terrasse machen das Angebot besonders attraktiv. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnjuwel. Gerne stellen wir Ihnen auf Wunsch weitere Unterlagen und Dokumente zur Verfügung.

??????? ????????: 24063020 - 42287 Wuppertal

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

Top Lage am Toelleturm: Wohnen in der exklusivste Nachbarschaft Wuppertals - Ruhig und wenig einsehbar gelegen, befindet sich diese einzigartige Haus in einer der besten Wohnstraßen im ganzen Bergischen Land. Hier sind Sie umgeben von exklusiven Villen. Gebäude aus der Gründerzeit und moderne, hochwertige Einfamilienhäuser in weitläufiger Bebauung, prägen das Quartier mit seinem grünen Band auf der südlichen Höhenlage Wuppertals. Das Naturschutzgebiet Scharpenacken/Marpe, Murrelbachtal und der Vorwerkpark grenzen unmittelbar an. Kindergärten, Schulen, Bäckereien, Lebensmittelläden und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen unmittelbar in der Nähe und sind in Kürze erreichbar. Durch die Nähe des Toelleturms sind außerordentlich gute Restaurants vorhanden. Eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung ist durch den Burgholztunnel zur A 46 gegeben. Ebenfalls bieten die in der Nähe befindlichen Anschlüsse zur A1, A3 und A43 eine schnelle Anbindung an die Städte Düsseldorf (ca. 30 Minuten), Köln (ca. 45 Minuten), Essen und gesamte Ruhrgebiet.

??????? ???????: 24063020 - 42287 Wuppertal

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.1.2026. Endenergiebedarf beträgt 180.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 24063020 - 42287 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