

Wuppertal

# Sanierte Patriziervilla mit viel Platz mit Einliegerwohnung und guter Anbindung

????????? ??????????: 25063009



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

???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 330,07 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 1.002 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25063009 - 42281 Wuppertal

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

???????? ??????????: 25063009 - 42281 Wuppertal

?? ??? ??????

|                      |                           |                      |  |
|----------------------|---------------------------|----------------------|--|
| ???????? ??????????  | 25063009                  | ????? ???????        | 795.000 EUR  |
| ????????????         | ca. 330,07 m <sup>2</sup> | ??????               | ?????  |
| ?????? ???????       | ?????? Mansard            | ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 2,975 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????            | 8                         |                      |  |
| ???????????? ???     | 5                         |                      |  |
| ??????????           |                           |                      |  |
| ??????????           | 2                         | ????? ?????????????? | 2015   |
| ????? ?????????????  | 1932                      | ?????????            | ???????  |
| ?????? ????????????? | 2 x ???????               | ?????????????        |  |
|                      |                           | ????????             | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>??????, ??????????                          |

???????? ??????????: 25063009 - 42281 Wuppertal

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

|   |                      |  |                             |
|---|----------------------|--|-----------------------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????????   | BEDARF                      |
| ????? ????????????                                  | ?????                | ????????? ???????<br>?????????????   | 113.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 04.10.2025           | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                            | D                           |
| ????? ????????????                                  | ?????                | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1932                        |



???????? ??????????: 25063009 - 42281 Wuppertal

?? ?????????





???????? ????????: 25063009 - 42281 Wuppertal

?? ????????



???????? ????????: 25063009 - 42281 Wuppertal

?? ????????





???????? ????????: 25063009 - 42281 Wuppertal

?? ????????



???????? ??????????: 25063009 - 42281 Wuppertal

?? ?????????





???????? ????????: 25063009 - 42281 Wuppertal

?? ????????



???????? ??????????: 25063009 - 42281 Wuppertal

?? ?????????





???????? ??????????: 25063009 - 42281 Wuppertal

?? ?????????



???????? ??????????: 25063009 - 42281 Wuppertal

?? ?????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ???????: 25063009 - 42281 Wuppertal

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

Diese großzügige und modernisierte Patriziervilla aus dem Baujahr 1932 bietet eine hervorragende Kombination aus historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten. Mit einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 330,07 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1002 m<sup>2</sup> vereint diese Immobilie Stil und Komfort auf bemerkenswerte Weise. Im Erdgeschoss der Villa befindet sich der Haupt- Wohnbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 182 m<sup>2</sup>, welche sich über vier Zimmer mit einem offenen Wohn- und Essbereich erstreckt. Dieser zentrale sehr großzügige und offene Bereich bildet das Herzstück und ist mit einem Kamin ausgestattet. Von hier aus sind zwei Terrassen zugänglich, die sowohl auf die Vorder- als auch auf die Rückseite des Gebäudes hinausgehen und einen direkten Zugang zum gepflegten Garten bieten. Ein schöner Eingangsbereich eröffnet den Weg und erschließt alle Bereiche der Villa des Erdgeschosses. Im hinteren und privaten gelegenen Bereich befindet sich ein Elternschlafzimmer mit einem modernisierten Badezimmer en suite. Die zweite Wohneinheit erstreckt sich als Maisonettewohnung über das erste Obergeschoss und das Dachgeschoss. Auch diese Einheit befindet sich in einem modernisierten Zustand und ist seit Mitte 2020 vermietet. Sie bietet insgesamt vier Zimmer sowie einen Zugang zu einem Balkon auf der Ebene des ersten Obergeschosses. Zudem nutzen die Mieter derzeit den Vorgarten der Villa inklusive der Terrasse dort. Die Villa wurde 2015 umfangreich modernisiert. Dazu gehören die Erneuerung der Heizkörper im Erdgeschoss, die Modernisierung der Bäder sowie der Austausch der Bodenbeläge. Der Brenner der zentralen Ölheizung, die aus dem Jahr 2003 stammt, wurde 2021 ersetzt. Das Dach wurde bereits 2002 neu errichtet, wobei die entsprechenden Rechnungen vorliegen. Ebenfalls integriert ist eine Alarmanlage aus dem Jahr 2015 sowie eine Klimaanlage im Hauptschlafzimmer im Erdgeschoss, installiert im Jahr 2019. Eine Wallbox für Elektrofahrzeuge wurde 2024 ergänzt, um den modernen Ansprüchen gerecht zu werden. Die Lage der Villa bietet eine sehr gute Anbindung, sowohl regional als auch überregional. Dies macht sie besonders attraktiv für Käufer, die eine strategische Wohnlage in Verbindung mit historischer Bauqualität suchen. Interessenten können durch die ansprechende Raumaufteilung und modernisierte Ausstattung eine flexible Nutzung der Immobilie erwägen. Die Kombination aus historischer Architektur, luxuriösen Modernisierungen und durchdachter Raumgestaltung machen diese Villa zu einer begehrten Rarität für anspruchsvolle Eigentümer.

???????? ??????????: 25063009 - 42281 Wuppertal

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

Übersicht Modernisierungen

Dach 2002

Heizung 2003 / neuer Brenner 2021

Heizkörper unten 2015

Bäder 2015

Bodenbeläge 2015

Balkonbelege 2016 unten 2021 oben

Fenster 1995

Alarmanlage 2015

Klimaanlage (Schlafzimmer) 2019

Wallbox 2024

Weiteres:

Aufteilungspläne vorhanden und Abgeschlossenheitsbescheinigung

??????? ???????: 25063009 - 42281 Wuppertal

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

Die Villa befindet sich in Wuppertal- Barmen. Die Umgebungsbebauung besteht vorwiegend aus weiteren Altbauten. Zur Erholung und für Spaziergänge erreichen Sie den attraktiven Nordpark in 2 Minuten Fußweg. In Kürze entfernt befindet sich die ÖPNV-Haltestelle, von der aus Sie den Barmer Bahnhof in ca. 10 Minuten erreichen können. Supermärkte, Ärzte und Apotheken sind in Kürze erreichbar. 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.

??????? ???????: 25063009 - 42281 Wuppertal

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2025. Endenergiebedarf beträgt 113.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1932. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



???????? ??????????: 25063009 - 42281 Wuppertal

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

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

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)