

Wuppertal – Elberfeld

# Großzügiges und modernes Einfamilienhaus in ruhiger Lage am Ende einer Sackgasse

????????? ??????????: 24063031



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

???? ??????: 1.195.000 EUR • ??????????: ca. 279,04 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ?????? ????: 1.090 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24063031 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

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

???????? ??????????: 24063031 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

?? ??? ??????

???????? ??????????	24063031	????? ???????	1.195.000 EUR
????????????	ca. 279,04 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????	8	????????????????	????????????????
???????????? ???	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????	2		
????? ?????????????	2007	????? ?????????????	2022
		?????????	????????
		????????????	
		????????????????????	ca. 95 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	????????, WC ????????????, ????????, ??????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 24063031 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	143.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	02.12.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ???????????????????	2007



???????? ??????????: 24063031 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

?? ?????????





???????? ??????????: 24063031 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24063031 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

?? ?????????





???????? ??????????: 24063031 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24063031 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

?? ?????????





???????? ??????????: 24063031 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24063031 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

?? ?????????





???????? ??????????: 24063031 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

?? ?????????





???????? ??????????: 24063031 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24063031 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

?? ?????????





???????? ??????????: 24063031 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

?? ?????????





???????? ??????????: 24063031 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

?? ?????????





???????? ??????????: 24063031 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24063031 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24063031 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

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

Großes und modernes Einfamilienhaus in grüner Wohnlage wartet auf Sie! Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus, errichtet im Jahr 2007, das sich ideal für Familien eignet, die Wert auf eine gute Wohnlage und moderne Ausstattungsqualität legen. Mit einer Wohnfläche von fast 280 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für individuelle Lebensbedürfnisse. Das Haus erstreckt sich über drei Wohnebenen und befindet sich auf einem großen Gartengrundstück von etwa 1.090 m<sup>2</sup>, das viel Raum für Freizeitaktivitäten und Entspannung im Freien ermöglicht. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine helles und große Entree, welches zum offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit Kamin hin mit einer Glastüre versehen ist. Von hier aus erschließen sich zentral alle weiteren Bereiche des Erdgeschosses. Die gesamte Ebene ist offen und großzügig gestaltet und verfügt über wenige Innenwände. Dieses individuelle Wohnerlebnis bietet Ihnen mehreren Licht- und Sichtachsen und viel Tageslicht zu allen Seiten hin. Ein weiteres besonderes Highlight ist der Kaminbereich im Wohnzimmer, der in den kühleren Monaten für eine angenehme Atmosphäre sorgt und ebenfalls über ein Panoramafenster verfügt. Die hochwertige Einbauküche von SiMatic mit Profiausstattung wurde 2017 neu errichtet. Diese ist ebenfalls modern und offen gestaltet und bietet Ihnen über ein großes Fensterelement ein Panoramablick in den Garten. Eine geschickt integrierte Essecke bietet viele Sitzmöglichkeiten für ein gemütliches Beisammensein. Das erste Obergeschoss ist geschickt aufgeteilt und bietet in seiner gesamten Größe vier abgeschlossene und relativ gleich große Schlafzimmer. Zwei der Schlafzimmer verfügen über einen Balkon, was diesen Zimmer mit bodenebenen Fenstern und wieder viel Tageslicht besonderen Flair verleiht. Zudem befinden sich auf dieser Ebene zwei Badezimmer. Die dritte und oberste Ebene ist das ausgebaute Studio mit heute zwei Zimmern. Eine zusätzliche Ebene zum Wohnen und Zurückziehen mit viel Privatsphäre. Weiterhin ist das Gebäude vollständig unterkellert, was zusätzlichen Stauraum sowie Platz für Hobbys oder einen Fitnessbereich schafft. Hier befindet sich ein Gästezimmer und ein weiteres Bad. Eine Doppelgarage bietet ausreichend Stellfläche für Fahrzeuge, während zwei weitere Außenparkplätze zur Verfügung stehen. Dies ist besonders praktisch für Gäste oder zusätzliche Fahrzeuge der Familie. Das großzügige Gartengrundstück ist ein idealer Ort für Familienaktivitäten und Freizeitgestaltung. Es bietet genug Raum für Spielgeräte, Gartengestaltung oder einfach zum Entspannen an sonnigen Tagen. Aufgrund der Größe des Grundstücks sind auch zukünftige Anpflanzungen oder individuelle Gestaltungsideen möglich. Kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Mit diesem Einfamilienhaus erwartet Sie ein einladendes Zuhause, das perfekt auf die Bedürfnisse einer aktiven Familie abgestimmt ist.



??????? ????????: 24063031 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

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

Das Haus bietet Ihnen insgesamt acht Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Zwei voll ausgestattete Badezimmer bieten genügend Kapazität für die gesamte Familie und Gäste. Die Raumaufteilung ist durchdacht und ermöglicht eine komfortable Nutzung der Wohnfläche. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht in das Haus, wodurch alle Räume hell und einladend wirken.

Diese Immobilie vereint alle Eigenschaften, die ein modernes, familienfreundliches Zuhause auszeichnen: Großzügige Wohn- und Außenflächen, eine durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung. Die harmonische Einbindung in eine gute Wohnlage sorgt dafür, dass Sie von einer Mischung aus Ruhe und der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten profitieren.



??????? ????????: 24063031 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

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

Das Haus befindet sich in sehr gefragter und ruhiger Wohnlage am Ende einer Sackgasse im Wuppertaler Stadtteil Katernberg an der Stadtgrenze zu Velbert- Neviges. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus hochwertigen, freistehenden Einfamilienhäusern. Wald, Wiesen und Felder befinden sich direkt hinter dem Haus und die Natur liegt hier wortwörtlich vor der Haustüre. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig schnell zu erreichen. Ebenso befinden sich alle sonstigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten, Schulen, Busanbindungen in naher und unmittelbarer Umgebung. Elberfeld-Zentrum erreichen Sie mit dem Auto in ca. zehn Minuten, und es besteht eine gute Anbindung an die A 46. Die Flughäfen Düsseldorf und Köln sind in ca. 30-45 Minuten erreichbar. Auch die sportlichen Aspekte kommen nicht zu kurz: Golfplätze, Tennisplätze, Reitanlagen, und Wanderwege finden Sie in unmittelbarer Nähe. 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.

??????? ???????: 24063031 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 143.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. 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.

???????? ??????????: 24063031 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

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

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

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)