

Wuppertal – Elberfeld

# Architektenhaus mit grandiosem Garten am Katernberg

VP azonosító: 24063019



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

VÉTELÁR: 595.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 180,86 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.249 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## Áttekintés

VP azonosító	24063019
Hasznos lakótér	ca. 180,86 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	5
Hálósobák	3
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1952
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	595.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision betr?gt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2021
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	24.06.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	322.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H

VP azonosító: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## Az els? benyomás

Rarität am Katernberg. Das gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1952 befindet sich auf einem ca. 1249 m<sup>2</sup> großen Grundstück und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 180,86 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 6 Zimmern, davon 4 Schlafzimmern und 2 Badezimmern, bietet dieses Haus genügend Platz für eine Familie. Das Haus wurde fortlaufend modernisiert, zuletzt im Jahr 2021 mit einer behindertengerechten Dusche im Erdgeschoss. Das Architektenhaus verfügt über einen wunderschönen parkähnlichen Garten mit Südausrichtung, welcher von allen Räumen aus zu bewundern ist. Die Wohnräume erstrecken sich über das Erd- und Gartengeschoss, wodurch jeder Bereich lichtdurchflutet und freundlich wirkt. Die herrliche Terrasse im Erdgeschoss ist vom Esszimmer begehbar und bietet einen atemberaubenden Blick in den Garten, von hier bietet sich auch ein direkter Zugang zu der zweiten Terrasse, die sich in der Gartenebene befindet. Über einen direkten Zugang befindet sich im angrenzenden Anbau eine Garage mit Platz für ein Fahrzeug, seitlich vom Haus befinden sich weitere drei Stellplätze. Das Dachgeschoss bietet zudem die Möglichkeit für einen Ausbau und zusätzlichen Wohnraum. Die Heizung erfolgt über eine Zentralheizung, sodass angenehme Temperaturen im gesamten Haus gewährleistet sind. Das Haus befindet sich in der Katernberger Straße. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den Straßenkanal wurde 1990 hergestellt und kontinuierlich instand gehalten. Fenster, Heizung und Terrassen wurden in regelmäßigen Abständen erneuert und modernisiert, um den Komfort der Bewohner stets zu gewährleisten. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein seltenes Angebot, welches durch seine großzügige Wohnfläche, den gepflegten Zustand und den parkähnlichen Garten besticht. Das Haus eignet sich ideal für Familien, die auf der Suche nach einem geräumigen und gemütlichen Zuhause sind. Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst einen Eindruck von einem dieser seltenen Angebote am Markt zu verschaffen. Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

VP azonosító: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## Részletes felszereltség

Das Haus wurde fortlaufend modernisiert:

1990 - Anschluß an den Straßenkanal, Einbau einer Abwasserhebeanlage

- Untere Terrasse und seitr. Einfahrt zur Garage neu verlegt

1992 - obere Terrasse neu isoliert und neue Fliesen

1997 - Schornsteinsanierung

2002 - Erneuerung Fenster im EG und UG

2009 - Einbau der Gas-Brennwerttherme

2021 - Modernisierung der behindertengerechten Dusche im EG

VP azonosító: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## Minden a helyszínr?!

Das hier vorliegende Objekt befindet sich im Stadtteil Katernberg, zwischen Briller Viertel und Beek/Falkenberg. Die Lage gehört zu den beliebtesten in Wuppertal. Der Katernberg ist ein sehr gefragtes Wohnviertel für den gehobenen Anspruch und bietet an dieser Stelle einen seiner schönsten und komfortabelsten Flecken. Das Haus ist mit der Terrassen- / Rückfront nach Süden ausgerichtet. Sehr gute Anbindung an den ÖPNV, relative Nähe zum Briller Viertel. 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.

VP azonosító: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 322.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. 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.

VP azonosító: 24063019 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)