

Wuppertal – Elberfeld

Exklusives Architektenhaus in grüner Lage mit idealer Anbindung

Objektnummer: 25063022



KAUFPREIS: 2.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 398 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 11.000 m²

Objektnummer: 25063022 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25063022 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	25063022
Wohnfläche	ca. 398 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1965
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	2.200.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 259 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25063022 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	112.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.06.2035	Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 25063022 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 25063022 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus in einzigartiger Alleinlage, umgeben von weitläufigen Wiesen und Feldern. Die Immobilie beeindruckt durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 398 m² auf einem ca. 11.000 m² großen, privaten Grundstück. Das Haus, das ursprünglich 1965 als Bungalow errichtet wurde, erfuhr in den Jahren 2015/16 eine umfassende Kernsanierung. Diese Modernisierung wurde nach den Plänen eines Düsseldorfer Architekten umgesetzt, der das Konzept eines Wohntraums auf einer Ebene verwirklichte. Über eine eigene, von der Straße nicht einsehbare Zufahrt gelangt man zu diesem Architektenhaus, das sich optimal in die parkähnliche Gartenlandschaft einfügt. Der Garten mit seiner sorgfältig gestalteten Bepflanzung bietet einen erholsamen Ort für Naturliebhaber. Panoramafenster und mehrere Sichtachsen im Haus holen die Natur ins Innere und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Einer klaren Formensprache und zeitlos modernen Linie folgend, bildet dieses einzigartige Refugium Ihnen individuelle Klasse, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Das Wohnhaus ist funktionell in verschiedene Bereiche auf Erdgeschosebene und Untergeschoss unterteilt. Dem zentralen Wohntrakt schließt ein privater Bereich an, in welchem den klaren Linien des Flurs folgend ein geräumiges Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide und ein großzügiges Badezimmer anordnen. Durch die vielen Panoramafenster bietet sich von fast jedem Raum aus der Blick in den grünen Außenbereich. Besondere Erwähnung verdient die individuell gestaltete Küche, die mit hochwertigen Materialien verarbeitet wurde. Ausgestattet mit Edelstahloberflächen, Gas Kochfeldern und einer Tepanyaki- Grillplatte, lässt sie keine Wünsche offen. Für Gäste steht zudem eine separate Nebenküche zur Verfügung, die sich ideal für die Bewirtung bei Feiern eignet. Für potenzielle Käufer bietet dieses Haus ein einzigartiges Angebot, das sowohl durch seine Größe, als auch durch seine exklusive Lage und die luxuriöse Ausstattung besticht. Die Immobilie bietet jedem, der Wert auf Privatsphäre und ein gehobenes Wohnambiente legt, eine ideale Wohnsituation. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich selbst ein Bild von diesem außergewöhnlichen Anwesen zu machen und eine Besichtigung zu vereinbaren, um die vielfältigen Möglichkeiten und die besondere Atmosphäre dieses Hauses kennenzulernen.

Objektnummer: 25063022 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in sehr gefragter und ruhiger Wohnlage im Wuppertaler Stadtteil Katernberg an der Stadtgrenze zu Velbert- Neviges. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Freiflächen und 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.

Objektnummer: 25063022 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.6.2035. Endenergiebedarf beträgt 112.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25063022 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Constantin Pauly

Friedrich-Ebert-Straße 38, 42103 Wuppertal

Tel.: +49 202 - 24 29 72 2

E-Mail: wuppertal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com