Wuppertal – Barmen

Exklusives Architektenhaus unterhalb des Toelleturms in Toplage

CODE DU BIEN: 25063015

PRIX D'ACHAT: 1.195.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 180 m^2 • **PIÈCES:** 3 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 600 m^2

CODE DU BIEN: 25063015 - 42289 Wuppertal – Barmen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25063015 - 42289 Wuppertal – Barmen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25063015
Surface habitable	ca. 180 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1976
Place de stationnement	2 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	1.195.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 25063015 - 42289 Wuppertal – Barmen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	17.02.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	125.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1976

CODE DU BIEN: 25063015 - 42289 Wuppertal – Barmen

La propriété

CODE DU BIEN: 25063015 - 42289 Wuppertal – Barmen

La propriété

CODE DU BIEN: 25063015 - 42289 Wuppertal – Barmen

La propriété

CODE DU BIEN: 25063015 - 42289 Wuppertal – Barmen

La propriété

CODE DU BIEN: 25063015 - 42289 Wuppertal – Barmen

La propriété

CODE DU BIEN: 25063015 - 42289 Wuppertal – Barmen

La propriété

CODE DU BIEN: 25063015 - 42289 Wuppertal – Barmen

La propriété

CODE DU BIEN: 25063015 - 42289 Wuppertal – Barmen

La propriété

CODE DU BIEN: 25063015 - 42289 Wuppertal – Barmen

La propriété

CODE DU BIEN: 25063015 - 42289 Wuppertal – Barmen

La propriété

CODE DU BIEN: 25063015 - 42289 Wuppertal – Barmen

Une première impression

Dieses exklusive Architektenhaus mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² befindet sich auf einem ca. 600 m² großen Grundstück und vereint modernen Wohnkomfort mit einzigartiger Architektur. Gelegen in einer ruhigen Stichstraße unterhalb des Teolleturm, bietet das Haus eine hochwertige Ausstattung und wurde im Jahe 2021 umfassend saniert, sodass es den heutigen Neubaustandards entspricht.

Das 1976 im Stil des Splitlevels erbaute Architektenhaus weist eine durchdachte Raumaufteilung auf, die durch mehrere Licht- und Sichtachsen geprägt ist. Die Verbindung der Baukörper wird durch eine offene Galerie geschaffen, die auch die hochwertige Einbauküche beherbergt. Diese Galerie bietet einen faszinierenden Blick auf die darunterliegende Wohnebene und ermöglicht den Zugang zu einem Balkon mit Aussicht auf den Garten.

Das Erdgeschoss teilt sich in ein offenes Kaminzimmer und ein großzügiges Wohnzimmer auf. Beide Räume sind durch bodentiefe Fenster gekennzeichnet, die einen direkten Zugang zur Terrasse und dem Garten eröffnen. Zentrale Elemente des Hauses sind die offene Treppe und das Atrium, das einen abgeschiedenen Sitzbereich bietet und sich ideal für entspannende Momente im Freien eignet.
Im Obergeschoss des Hauses befindet sich das geräumige Hauptschlafzimmer, ausgestattet mit einer Klimaanlage für optimalen Komfort. Daneben liegt ein modernes Badezimmer sowie ein weiteres Zimmer, das aktuell als Ankleide genutzt wird. Diese individuell gestaltete Ebene bietet Flexibilität und Gestaltungsmöglichkeiten für die persönlichen Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner.

Die Immobilie besticht durch ihren hochwertigen Ausstattungsstandard und die moderne Zentralheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Der Garten präsentiert sich als pflegeleichte Fläche und lädt zur Entspannung ein. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Parkplatzmöglichkeit: Neben drei Garagenstellplätzen stehen zusätzlich zwei Außenstellplätze zur Verfügung. Diese sorgen dafür, dass es stets genügend Raum für Fahrzeuge gibt, sei es für die eigenen oder die von Gästen. Die Lage in einer gehobenen Nachbarschaft ohne Durchgangsverkehr trägt zur Attraktivität dieser Immobilie bei. Der Mix aus urbaner Nähe und der Ruhe eines Wohngebiets bietet eine ideale Balance für Familien sowie anspruchsvolle Einzelpersonen oder Paare. Dieses Haus ist nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern auch ein Ort der Begegnung, der durch seine besondere Architektur und die gelungenen Modernisierungsmaßnahmen von 2021 neue Maßstäbe setzt. Interessenten sind eingeladen, sich von der außergewöhnlichen Bauweise und

dem stilvollen Ambiente bei einer Besichtigung selbst zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 25063015 - 42289 Wuppertal – Barmen

Tout sur l'emplacement

Dieses einzigartige Haus befindet sich zwischen dem als Musikanten- und Komponistenviertel bekannten Wohngebiet in Wuppertal Barmen und unterhalb des Toelleturms gelegen - eine der besten Wohnlagen der ganzen Stadt. Ein großes Wald- und Naherholungsgebiet (Barmer Anlagen) befindet sich in unmittelbarer fußläufiger Umgebung.
Von hieraus können Sie sämtliche Dinge für den täglichen Bedarf, wie z.B. diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Grundschulen, Kindergärten, Sportmöglichkeiten etc., in nur wenigen Minuten erreichen. Auch ÖPNV Anbindungen sind gut zu erreichen. Der Anschluss an die Autobahn A 46 ist in ca. 10 Minuten erreichbar. Das Stadtzentrum Elberfeld liegt ebenfalls ca. 10 Autominuten entfernt. Düsseldorf und Köln erreichen Sie jeweils in ca. 30 Minuten.

Wuppertal ist mit rund ca. 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.

CODE DU BIEN: 25063015 - 42289 Wuppertal – Barmen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.2.2034.
Endenergiebedarf beträgt 125.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
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.

CODE DU BIEN: 25063015 - 42289 Wuppertal – Barmen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Constantin Pauly

Friedrich-Ebert-Straße 38, 42103 Wuppertal
Tel.: +49 202 - 24 29 72 2
E-Mail: wuppertal@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com