

Wuppertal

## Wohnen auf einer Ebene - Freistehendes Einfamilienhaus in begehrter Lage

????????? ??????????: 25063020



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

???? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 157 m<sup>2</sup> • ??????: 5.5 • ?????? ????: 930 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25063020 - 42113 Wuppertal

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25063020 - 42113 Wuppertal

?? ??? ??????

|                               |                                                         |                             |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????            | 25063020                                                | ????? ???????               | 549.000 EUR                                                                           |
| ???????????                   | ca. 157 m²                                              | ??????                      | ???????????                                                                           |
| ????? ???????                 | ?????????????? ??????                                   |                             | ???????????????                                                                       |
| ?????????                     | 5.5                                                     | ???????????                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????? ????<br>?????????? | 3                                                       |                             |                                                                                       |
| ??????????                    | 2                                                       |                             |                                                                                       |
| ????? ????????????            | 1978                                                    | ?????????<br>?????????????? | ????????????????????<br>???????????                                                   |
| ?????? ?????????????          | 1 x ???????????<br>?????? ?????????????,<br>1 x ??????? | ????????                    | ?????????, WC<br>?????????????                                                        |

??????? ?????????: 25063020 - 42113 Wuppertal

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

|                    |            |                     |                |
|--------------------|------------|---------------------|----------------|
| ???? ????????????  | ????       | ??????????????????  | BEDARF         |
| ??????????????     | 23.06.2035 | ??????????????      |                |
| ?????????????????? |            | ???????? ???????    | 198.70 kWh/m²a |
| ???????? ???       |            | ??????????????      |                |
| ???? ????????????? | ????       | ?????????????       | F              |
|                    |            | ??????????????      |                |
|                    |            | ?????????????       |                |
|                    |            | ???? ?????????????? | 1978           |
|                    |            | ?????????? ?? ??    |                |
|                    |            | ??????????????      |                |
|                    |            | ??????????????????  |                |

???????? ?????????: 25063020 - 42113 Wuppertal

?? ?????????



??????? ???????: 25063020 - 42113 Wuppertal

?? ???????



??????? ?????????: 25063020 - 42113 Wuppertal

?? ????????



??????? ???????: 25063020 - 42113 Wuppertal

?? ????????



??????? ???????: 25063020 - 42113 Wuppertal

?? ???????



??????? ???????: 25063020 - 42113 Wuppertal

?? ????????



???????? ?????????: 25063020 - 42113 Wuppertal

?? ?????????



???????? ?????????: 25063020 - 42113 Wuppertal

?? ?????????



???????? ??????????: 25063020 - 42113 Wuppertal

?? ?????????



???????? ??????????: 25063020 - 42113 Wuppertal

?? ?????????



???????? ????????: 25063020 - 42113 Wuppertal

?? ????????



???????? ??????????: 25063020 - 42113 Wuppertal

?? ?????????



??????? ???????: 25063020 - 42113 Wuppertal

?? ???????



??????? ?????????: 25063020 - 42113 Wuppertal

## ??? ?????? ??????????

Inmitten des begehrten Wuppertaler Stadtteils Katernberg – einer der ruhigsten und gleichzeitig attraktivsten Wohnlagen der Stadt – präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus auf einem großzügigen, ca. 930?m<sup>2</sup> großen Grundstück. Eingebettet in eine grüne, gewachsene Nachbarschaft und mit viel Raum zur persönlichen Entfaltung, ist dies das ideale Zuhause für Familien, Gartenliebhaber oder alle, die komfortables Wohnen mit individuellem Gestaltungsspielraum verbinden möchten.

Mit einer Wohnfläche von ca. 157?m<sup>2</sup> auf nur einer Ebene bietet die Immobilie einen durchdachten, barrierearmen Grundriss – ein echtes Plus für alle, die ebenerdiges Wohnen zu schätzen wissen. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses: Großzügig geschnitten, mit weitläufigem Blick in den Garten und großen Fensterflächen, schafft dieser Raum eine freundliche, einladende Atmosphäre – perfekt für gesellige Abende, entspannte Familienmomente oder einfach zum Wohlfühlen.

Die angrenzende, abgeschlossene Küche bietet viel Platz für moderne Kochideen. Ihre separate Lage sorgt für Ruhe beim Kochen, ohne den direkten Zugang zum Essbereich zu verlieren. Insgesamt stehen mehrere flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung – ideal als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Besonders hervorzuheben ist das ruhige Elternschlafzimmer, ergänzt durch zwei weitere, gut geschnittene Räume. Ein helles Tageslichtbad sowie ein separates Gäste-WC runden das Wohnangebot harmonisch ab.

Ein echtes Plus: Das ausbaufähige Dachgeschoss eröffnet zusätzliche Möglichkeiten – etwa als Spielbereich, Rückzugsort für Teenager oder privates Gästequartier. Auch der voll unterkellerte Bereich überzeugt mit vielseitiger Nutzbarkeit – ob als Stauraum, Waschküche, Hobbyraum oder Werkstatt. Beheizt wird das Haus über eine Ölzentralheizung.

Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Sicherheitsausstattung: Hauseingangs-, Neben- und Terrassentür wurden durch Markenprodukte der Firma Biffar ersetzt und bieten neben hoher Sicherheit auch stilvolles Design. Auch einige Fenster wurden bereits durch moderne, hochwertige Biffar-Kunststofffenster ersetzt – ein erster Schritt in Richtung energetischer und optischer Modernisierung.

Der Außenbereich ist ein echtes Highlight. Das weitläufige Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten – von liebevoll gepflegten Rasenflächen über Gemüsebeete bis hin zu

einer sonnigen Terrasse. Der gewachsene Garten verspricht Ruhe und Privatsphäre inmitten einer gepflegten, grünen Umgebung – ein Ort zum Entspannen, Spielen und Genießen.

Die Lage erfüllt höchste Ansprüche: Schulen und Kindergärten sind bequem fußläufig erreichbar, eine Bushaltestelle liegt direkt vor dem Haus – ideale Voraussetzungen für den Alltag mit Kindern. Dank der hervorragenden Anbindung an die Autobahnen A46 und A1 sind Städte wie Düsseldorf, Essen oder Köln in wenigen Minuten erreichbar – perfekt für Berufspendler oder spontane Wochenendausflüge.

Praktisch ergänzt wird das Angebot durch eine Garage mit direktem Zugang ins Haus sowie einen Außenstellplatz direkt am Gebäude – komfortabel und alltagstauglich.

Das Haus befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine solide bauliche Substanz und einen klar strukturierten Grundriss – beste Voraussetzungen für eine individuelle Sanierung ganz nach eigenen Vorstellungen. Wer Freude daran hat, einen Ort nach eigenen Maßstäben zu gestalten, findet hier nicht nur Platz, sondern Perspektive.

??????? ???????: 25063020 - 42113 Wuppertal

## ?????????????? ??? ????????

Das Einfamilienhaus wurde in den 1970er Jahren als exklusives Fertighaus der renommierten Firma Wolf & Müller errichtet – in hochwertiger Bauweise mit massivem, voll unterkellertem Fundament. Die Architektur überzeugt durch klare Linien, ein klassisches Satteldach mit Pfannendeckung sowie ein großzügiges, noch nicht ausgebautes Dachgeschoss, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Fenster bestehen aus Naturholzrahmen mit dunkel eloxierten Aluminium-Außenschalen – eine damals besonders hochwertige Kombination – und sind mit Isolierverglasung sowie Kunststoffrollläden ausgestattet. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Öl-Zentralheizung, die für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt. Die elektrische Anlage entspricht dem damaligen Standard nach VDE-Vorschriften und bildet eine solide Grundlage für eine technische Modernisierung.

Die Innenräume spiegeln die Qualität und den Stil der Bauzeit wider: Großzügige Grundrisse, eine abgeschlossene Küche, ein weiter Wohn- und Essbereich mit Blick in den Garten, sowie helle, gut geschnittene Zimmer. Das Wohnkonzept auf einer Ebene bietet hohen Komfort und ist auch für spätere Lebensphasen ideal geeignet.

Das voll unterkellerte Haus bietet neben klassischem Stauraum auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Hobby, Werkstatt oder Hauswirtschaft. Die direkt ans Haus angeschlossene Garage mit Zugang ins Gebäude sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Insgesamt zeigt sich das Haus in einem gepflegten, aber modernisierungsbedürftigen Zustand – mit einer soliden baulichen Grundlage, auf der sich ein neues, individuelles Zuhause gestalten lässt. Für alle, die Wert auf Qualität, Lage und Entwicklungspotenzial legen, bietet diese Immobilie die ideale Basis für modernes Wohnen mit Charakter.

??????? ???????: 25063020 - 42113 Wuppertal

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

Wuppertal-Katernberg gehört zweifellos zu den bevorzugten Wohnlagen der Stadt. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine ruhige, grüne Umgebung, eine gewachsene Nachbarschaft und ein gepflegtes Wohnumfeld aus – ein idealer Ort für Familien, Paare und all jene, die ein entspanntes Zuhause mit guter Erreichbarkeit suchen.

Die Infrastruktur rund um die Immobilie ist hervorragend: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in komfortabler Nähe. Gleichzeitig ermöglicht die gute Anbindung an die Autobahnen A46 und A1 eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Düsseldorf, Köln oder das Ruhrgebiet – ein klarer Vorteil für Berufspendler.

Wuppertal selbst ist mit rund 360.000 Einwohnern das wirtschaftliche, kulturelle und akademische Zentrum des Bergischen Landes. Die Stadt besticht durch ihre besondere Topografie entlang des Wuppertals, durchzogen vom Flusslauf der Wupper, umgeben von bewaldeten Hängen und sanften Höhenzügen. Mit einem Grünflächenanteil von über einem Drittel gilt Wuppertal als grünste Großstadt Deutschlands. Naherholungsgebiete, ausgedehnte Wälder, Parks und der nahegelegene Waldpark Burgholz bieten zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung direkt vor der Haustür.

Zudem genießt die Universitätsstadt mit ihrer traditionsreichen Schwebebahn, ihrem lebendigen Kulturleben und den vielfältigen Bildungsangeboten überregionale Bekanntheit und Attraktivität.

Katernberg vereint somit in idealer Weise naturnahes Wohnen mit urbaner Lebensqualität – ein Standort, der Ruhe, Komfort und Perspektive miteinander verbindet.

??????? ???????: 25063020 - 42113 Wuppertal

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 198.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ???????: 25063020 - 42113 Wuppertal

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

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

Constantin Pauly

---

Friedrich-Ebert-Straße 38, 42103 Wuppertal

Tel.: +49 202 - 24 29 72 2

E-Mail: [wuppertal@von-poll.com](mailto:wuppertal@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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