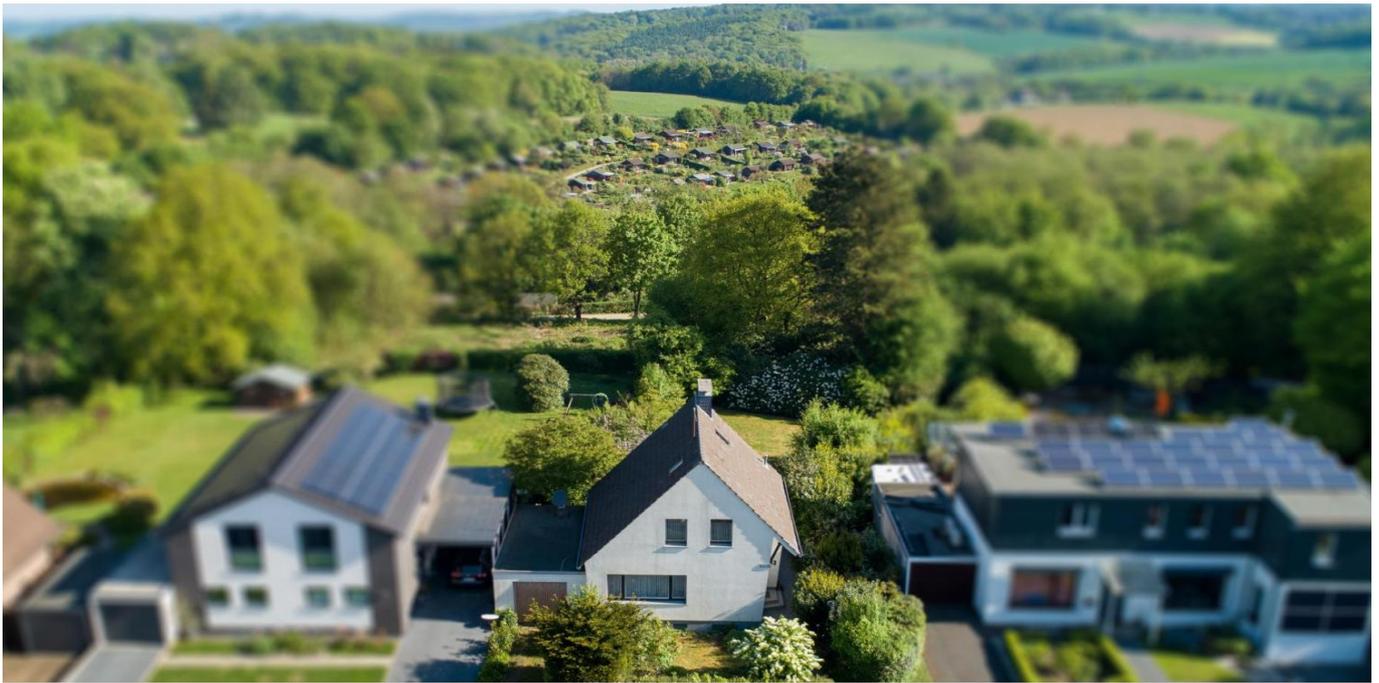


Wuppertal

Einfamilienhaus mit großem Gartengrundstück und viel Potenzial am Katernberg

Property ID: 25063016



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 81,6 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 995 m²

Property ID: 25063016 - 42111 Wuppertal

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25063016 - 42111 Wuppertal

At a glance

Property ID	25063016
Living Space	ca. 81,6 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1958
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	450.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2005
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use

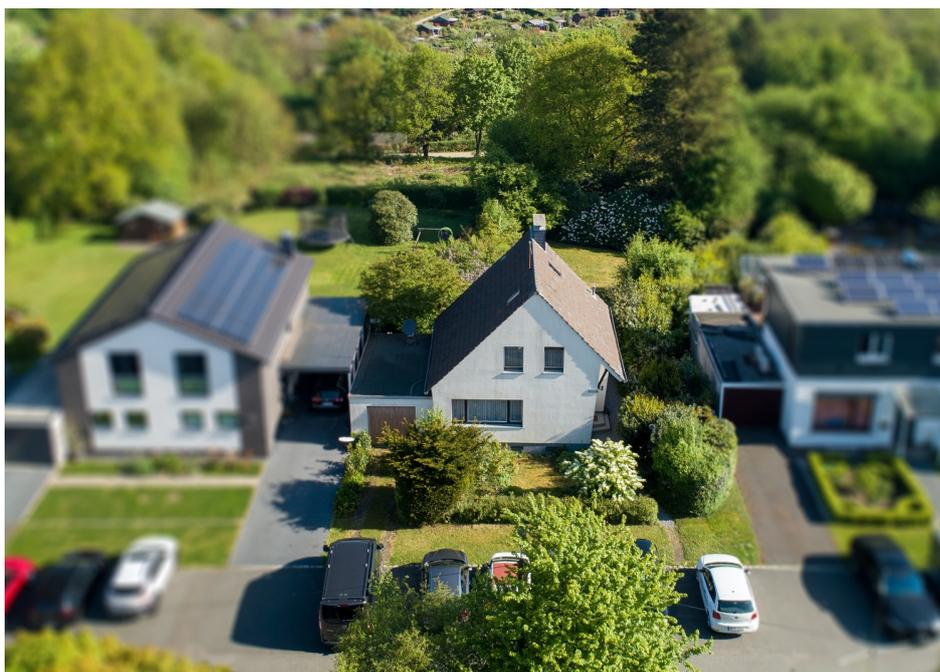
Property ID: 25063016 - 42111 Wuppertal

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	409.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	28.04.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1958

Property ID: 25063016 - 42111 Wuppertal

The property



Property ID: 25063016 - 42111 Wuppertal

The property



Property ID: 25063016 - 42111 Wuppertal

The property



Property ID: 25063016 - 42111 Wuppertal

The property



Property ID: 25063016 - 42111 Wuppertal

The property



Property ID: 25063016 - 42111 Wuppertal

The property



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

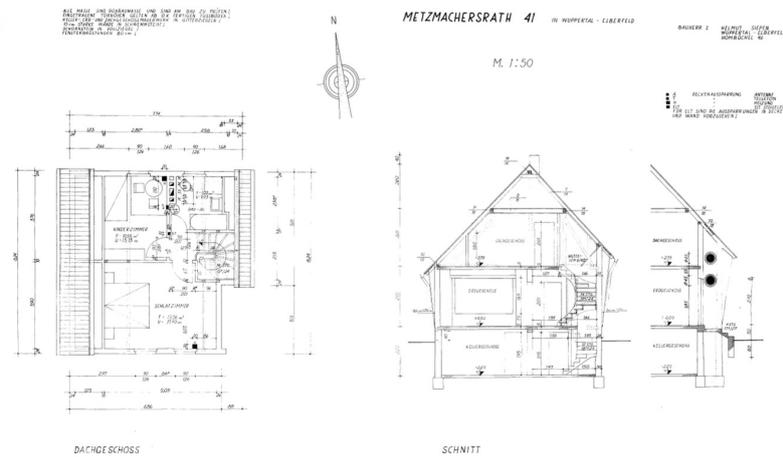
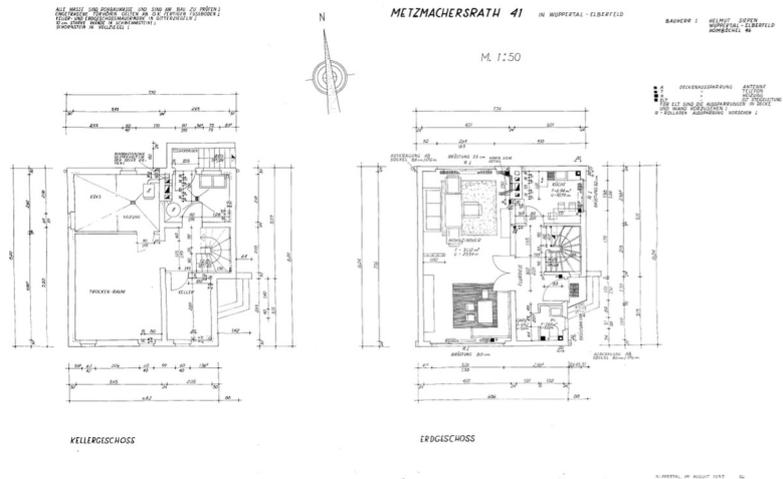
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Property ID: 25063016 - 42111 Wuppertal

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25063016 - 42111 Wuppertal

A first impression

Diese Immobilie bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von ca. 995 m² in Besitz zu nehmen. Das 1958 erbaute Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und wartet darauf, wieder zu neuem Glanz erweckt zu werden. Diese Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 81,6 m², die durch einen Um- oder Anbau potenziell erweitert werden kann. Eine große Garage und ein Stellplatz runden das Angebot ab. Das Haus verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet und ermöglicht eine optimale Nutzung der Fläche. Das Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu geselligen Abenden mit Freunden und Familie ein. Ein Badezimmer und ein Gäste-WC ist vorhanden und bietet die notwendigen Grundlagen, jedoch besteht im gesamten Haus Sanierungsbedarf, und eine individuelle Renovierung könnte dem Haus neuen Charme verleihen. Eine Modernisierung wurde zuletzt 2005 vorgenommen, bei der eine Gas-Brennwerttherme integriert wurde. Das Baujahr 1958 bedeutet, dass das Haus einen nostalgischen Charakter ausstrahlt, was durch die Sanierungsbedürftigkeit noch unterstrichen wird. Die Möglichkeit, das Haus nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu renovieren, eröffnet kreativen Besitzern zahlreiche Gestaltungsspielräume. Der großzügige Garten bietet zusätzliches Entwicklungspotenzial, sei es für einen Zier- oder Nutzgarten, ein Spielparadies für Kinder oder für gesellige Grillabende. Die ruhige Lage unterstreicht den besonderen Charme dieser Immobilie. Dank der guten Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie problemlos die umliegenden Städte und die vielseitige Infrastruktur der Region. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich im nahen Umfeld und machen die Lage besonders attraktiv für Familien. Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus großes Potential für handwerklich begabte Käufer oder Investoren, die bereit sind, dem Haus mit gezielten Modernisierungsmaßnahmen neuen Glanz zu verleihen. Dieses Objekt stellt nicht nur eine Gelegenheit dar, ein individuell gestaltbares Zuhause zu schaffen, sondern auch eine Investition in eine wertbeständige Immobilie. Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer Besichtigung einen persönlichen Eindruck zu verschaffen und das Potential dieser besonderen Immobilie kennenzulernen. Unser Team steht Ihnen gerne für einen Termin zur Verfügung und beantwortet Ihre Fragen rund um das Angebot. Nutzen Sie die Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihre Wohnträume auf diesem großzügigen Grundstück mit einem charmanten Haus, das darauf wartet, durch Ihre Ideen und Visionen zum Leben erweckt zu werden.

Property ID: 25063016 - 42111 Wuppertal

All about the location

Das Haus befindet sich im Stadtteil Uellendahl- Katernberg und grenzt an den auf den Nordhöhen gelegenen Elsternbusch. Diese Lage ist eine sehr beliebtes Wohnviertel am Katernberg. Die Umgebungsbebauung besteht durchwegs aus hochwertigen, freistehenden Einfamilienhäusern. Kurze Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind hier garantiert. Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe. Eine gute Nachbarschaft wird hier mit gekauft. 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. Zur nächsten Bushaltestelle sind es nur wenige Meter Entfernung. Die sonstige Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken, ist ebenso hervorragend gut.

Property ID: 25063016 - 42111 Wuppertal

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 409.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. 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.

Property ID: 25063016 - 42111 Wuppertal

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Constantin Pauly

Friedrich-Ebert-Straße 38 Wuppertal

E-Mail: wuppertal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com