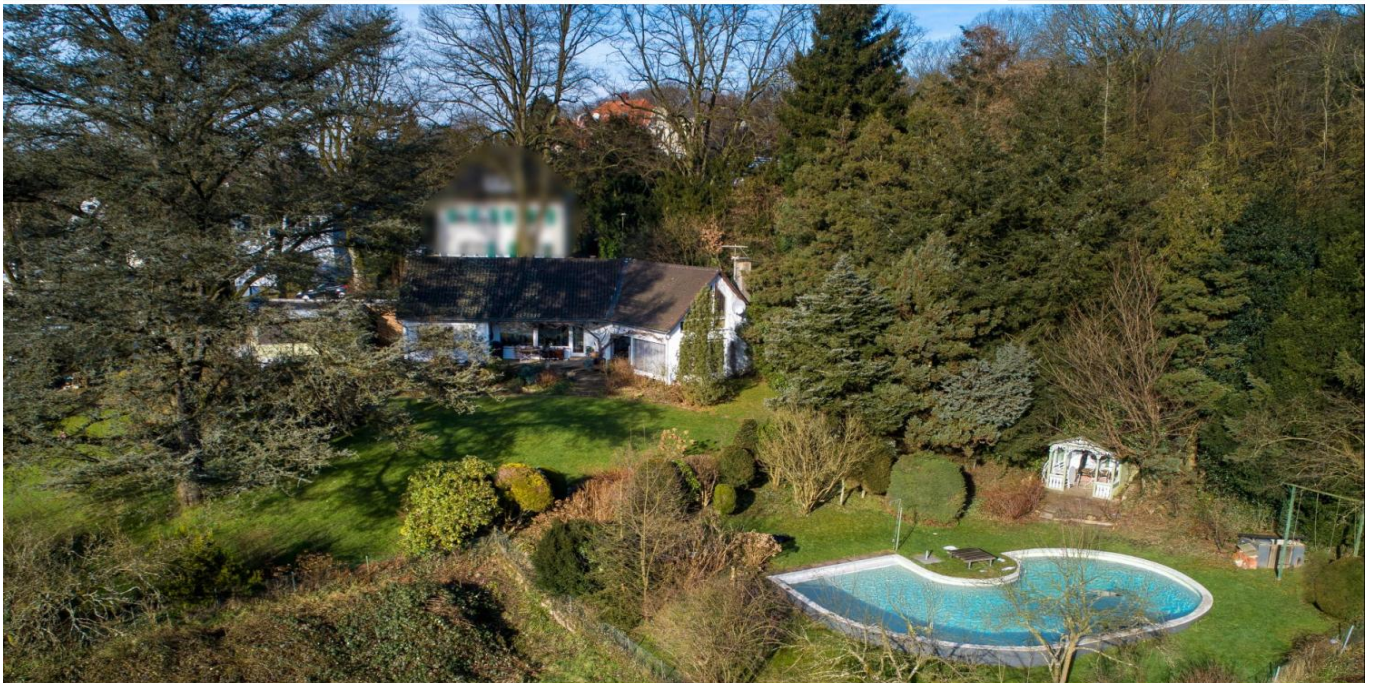


Wuppertal – Elberfeld

# Boltenberg: Bungalow mit großem Garten, Pool und Ausbaupotential

Objektnummer: 25063003



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

KAUFPREIS: 675.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.500 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25063003    |
| Wohnfläche   | ca. 135 m²  |
| Dachform     | Satteldach  |
| Zimmer       | 4           |
| Schlafzimmer | 3           |
| Badezimmer   | 1           |
| Baujahr      | 1964        |
| Stellplatz   | 2 x Carport |

|                            |                                                                            |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 675.000 EUR                                                                |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                            |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                       |
| Zustand der Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung                            |

Objektnummer: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 275.25 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 11.02.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befeuierung                | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1964           |



Objektnummer: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1964 fertiggestellte Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> und einem großen Grundstück von ca. 1.500 m<sup>2</sup> einen idealen Rückzugsort für Naturliebhaber und Menschen, die das Leben in einer grünen Umgebung schätzen. Die Immobilie befindet sich am Boltenberg in direkter Waldrandlage.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein modernes, offenes Wohnkonzept über eine Ebene mit mehreren Teilbereichen. Eine offene Wohnküche geht über zu einem Essbereich mit Blick in den Garten. Hier hinter schließt eine tiefergelegene Ebene mit einem lichtdurchfluteten großen Wohnbereich und Kamin an. Die großen Panoramafenster bieten einen malerischen Blick ins Grüne und schaffen eine helle und einladende Atmosphäre. Vom Wohnraum und vom Essbereich aus gelangen Sie direkt auf die Gartenterrasse, die sich hervorragend für gesellige Abende oder entspannte Stunden eignet. Im hinteren "Trakt" ordnen sich die privaten Räumlichkeiten mit einem Elternschlafzimmer und Badezimmer en suite an.

Wohnen auf zwei Ebenen wird hier durchdacht umgesetzt. Das Dachgeschoss beherbergt ein weiteres Schlafzimmer mit einem sehr großen Giebfenster. Zudem besteht hier Potenzial zur weiteren Raumgestaltung – z. B. durch den Einbau einer Dachgaube oder eine andere durchdachte Erweiterung. Ebenso wäre eine Einliegerwohnung mit eigenem Zugang hier denkbar.

Das Gebäude ist teilweise unterkellert, was zusätzlichen Stauraum bietet. Ein separates Nebengebäude steht ebenfalls zur Verfügung und wird derzeit als Werkstatt genutzt – ideal für handwerkliche Aktivitäten oder als zusätzliche Nutzfläche. Ein Carport bietet Platz für zwei PKW's.

Beheizt wird das Haus über eine Zentralheizung.

Das Anwesen befindet sich in einem teilweisen renovierungsbedürftigen Zustand. Es bietet jedoch eine solide Grundlage für verschiedene Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen, um den eigenen Wohnraum zu verwirklichen.

Ein echtes Highlight bildet das großzügige Grundstück. Die Freiflächen bieten ein unverbaubares Panorama und laden zu verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten ein. Am unteren Ende des Grundstücks wurde ein Pavillon errichtet, der eine geschützte Rückzugsmöglichkeit für entspannte Sonnenstunden oder gesellige Abende bietet. Direkt

daneben befindet sich ein großer Pool mit einem Fassungsvermögen von ca. 100.000 Litern, der mediterranes Flair vermittelt und das Anwesen besonders macht.

Die Lage am Waldrand garantiert ungestörtes Wohnen mit einer hohen Lebensqualität. Die natürliche Umgebung sorgt für eine attraktive Wohnatmosphäre und bietet gleichzeitig zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im Grünen. Gleichzeitig ist die Immobilie gut angebunden und bietet dadurch sowohl Rückzug als auch Zugang zu den Annehmlichkeiten des täglichen Lebens.

Insgesamt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit einem großzügigen Grundstück und Potenzial für die individuelle Gestaltung. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort selbst ein Bild zu machen. Weitere Details stellen wir Ihnen auf Anfrage zur Verfügung.



Objektnummer: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Ausstattung und Details

- Gas-Brennwerttherme 2016 erneuert
- Vollholzparkett in den Wohnräumen
- Fenster in Küche, Eingang und Arbeitszimmer in 2001 erneuert
- Kamin
- Carport
- großer Pool
- Brunnen, der das Wasser für den Pool liefert
- Garten und Terrasse mit Südausrichtung
- Ausbaupotential im gesamten Dachgeschoss (Einliegerwohnung möglich)

Objektnummer: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich im am Boltenberg in Wuppertal-West, einem beliebten und gehobenen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung besteht aus Villen und hochwertigen Einfamilienhäusern. Von hier aus sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs in Kürze erreichbar. Die Elberfelder Innenstadt ist in 5 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Der Wuppertaler Zoo und umliegende Wälder befinden sich in fußläufiger Umgebung. Die Anschlussstelle der A 46 befindet sich ca. 3 Minuten entfernt und somit sind Düsseldorf und Köln in 20 bzw. 30 Autominuten erreichbar.



Objektnummer: 25063003 - 42329 Wuppertal – Elberfeld

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 275.25 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.  
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 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: 25063003 - 42329 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](mailto:wuppertal@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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