

Wuppertal

# Villa der klassischen Moderne mit drei Einheiten und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

????????? ??????????: 24063024



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

???? ??????: 899.000 EUR • ??????????: ca. 450 m<sup>2</sup> • ?????????: 9 • ??????? ????: 1.011 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24063024 - 42329 Wuppertal

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

??????? ???????: 24063024 - 42329 Wuppertal

?? ??? ??????

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| ???????? ?????????  | 24063024            |
| ???????????         | ca. 450 m²          |
| ????? ??????        | ????????????? ????? |
| ?????????           | 9                   |
| ????????????? ???   | 6                   |
| ???????????         |                     |
| ???????????         | 3                   |
| ????? ????????????? | 1938                |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 899.000 EUR                                                                           |
| ??????               | ?????                                                                                 |
| ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????  | 2023                                                                                  |
| ?????????            | ???????                                                                               |
| ???????????????      |                                                                                       |
| ???????????????????? | ca. 135 m²                                                                            |
| ??????               |                                                                                       |
| ???????              | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ??????,<br>?????, ?????,<br>?????????    |

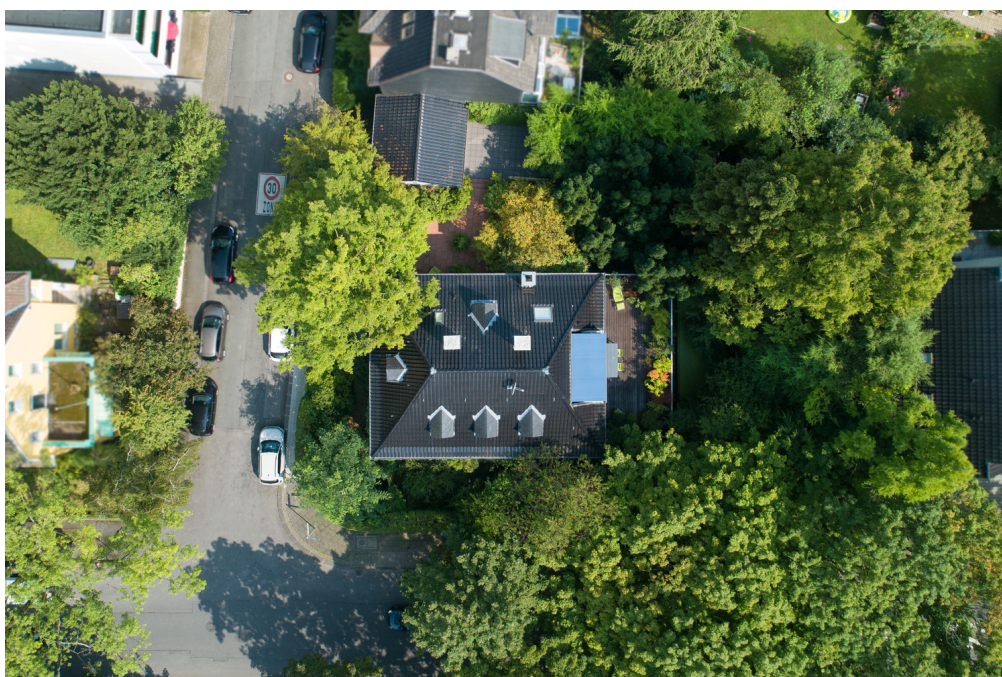
???????? ??????????: 24063024 - 42329 Wuppertal

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

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 116.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 04.02.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | D              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1938           |

??????? ???????: 24063024 - 42329 Wuppertal

?? ????????



??????? ?????????: 24063024 - 42329 Wuppertal

?? ????????



???????? ?????????: 24063024 - 42329 Wuppertal

?? ????????



??????? ???????: 24063024 - 42329 Wuppertal

?? ???????



???????? ?????????: 24063024 - 42329 Wuppertal

?? ????????



??????? ???????: 24063024 - 42329 Wuppertal

?? ????????



???????? ?????????: 24063024 - 42329 Wuppertal

?? ????????



???????? ?????????: 24063024 - 42329 Wuppertal

?? ?????????



??????? ???????: 24063024 - 42329 Wuppertal

?? ???????



???????? ?????????: 24063024 - 42329 Wuppertal

?? ????????



??????? ?????????: 24063024 - 42329 Wuppertal

?? ????????



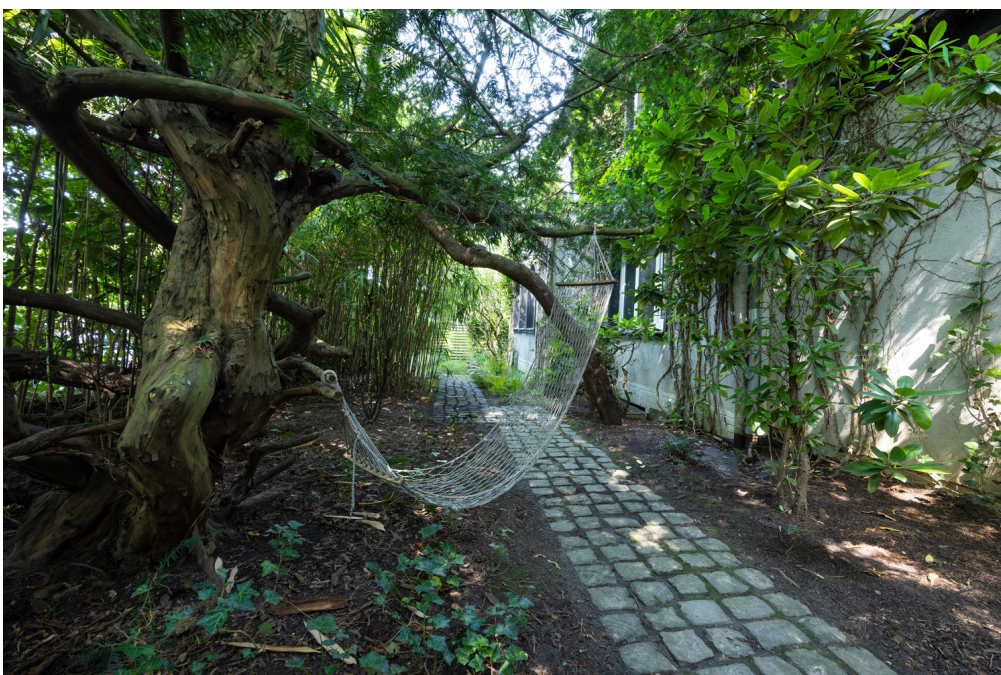
???????? ?????????: 24063024 - 42329 Wuppertal

?? ????????



??????? ???????: 24063024 - 42329 Wuppertal

?? ????????



??????? ?????????: 24063024 - 42329 Wuppertal

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ???????: 24063024 - 42329 Wuppertal

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

Die großzügige Villa aus dem Jahr 1938 wurde in massiver Bauweise errichtet und bietet Ihnen eine Fläche von ca. 450 m². Drei Ebenen / Wohneinheiten bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: eine Kombination von Wohnen und Arbeiten, generationenübergreifendes Wohnen oder separates Wohnen. Das Objekt befindet sich in einer Allee mit Villen aus den 1930er Jahren an einem kleinen Park in einem Stadtviertel mit umfassender Infrastruktur (zahlreiche Kindergärten, alle Schultypen, Supermärkte, Arztpraxen / Apotheken, Diakonie vor Ort, Cafés, Bio-Abo aus dem Windrather Tal, Hofläden) und sehr guter Anbindung an Düsseldorf.

Die Architektur der Villa stammt aus der Zeit der klassischen Moderne und des Bauhauses. Die Bausubstanz ist solide und durch die Erweiterung der Grundfläche, den Ausbau zu einem offenen Wohnkonzept, Modernisierungen und Sanierungen präsentiert sich das Gebäude heute in einem zeitgemäßen Zustand mit gehobener Ausstattungsqualität. Kontinuierliche Maßnahmen zur Modernisierung wurden in den Intervallen 1980- 1984, 1999- 2000 zwischen 2007- 2012 und aktuell 2023/24 getätigt. 2007 war bereits ein Energiegutachten in Auftrag gegeben worden. Im Anschluss wurden u.a.: das Dach umfassend erneuert und zugehörige Dachgauben ausgetauscht, eine moderne Gasbrennwertherme installiert und die Kellerdecke isoliert. Alle Fenster wurden hochwertig erneuert (Schüco, 2-fach + 3-fachverglast). Vorhandene Flachdächer wurden saniert und isoliert. Eingelassene Rollladenkästen im EG wurden isoliert und die Rollläden mit maximalem Dämmwert (ROKA Rollpanzer aus Aluminium) erneuert. Eine Sanierung der Oberflächen erfolgte ebenfalls. Hier wurde das Augenmerk auf eine nachhaltige Wahl von hochwertigen Materialien gelegt. Auf allen Ebenen befindet sich beispielsweise ein hochwertiges (2cm) Echtholz- Parkett - französische Eiche - schwimmend verlegt.

Die Lage der Immobilie ist optimal, sowohl regional als auch überregional gut angebunden. Insgesamt bietet diese Villa mit ihren vielfältigen gewerblichen und/oder privaten Nutzungsmöglichkeiten, dem großzügigen Platzangebot und der modernen Ausstattung ein attraktives Zuhause für anspruchsvolle Käufer. Der Außenbereich bietet Ihnen eine "Grüne Oase" in der Stadt. Ein besonderes und farblich modernes Interior Design vervollständigt dieses Gebäude mit Charakter.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie persönlich zu überzeugen. Gerne stellen wir Ihnen auf Wunsch weitere Unterlagen und Fotoaufnahmen zur Verfügung.

??????? ???????: 24063024 - 42329 Wuppertal

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

Derzeit wird das Erdgeschoss mit seinen ca. 160 m<sup>2</sup> als Arbeits- und Wohnbereich durch den Eigentümer genutzt. Das Entree bietet einen schönen Kamin und erschließt die weiteren Räumlichkeiten. Der Anbau ist großzügig und offen gestaltet, sorgt für ein Wohngefühl der besonderen Art, welches seinesgleichen sucht. Der (überwiegend immergrüne) Garten ist hier zu allen Seiten hin präsent. Eine Nutzung des Erdgeschosses als Wohnung mit offenem Wohn-/Essbereich und zwei abgeschlossenen Schlafzimmern ist sofort und unproblematisch umzusetzen, da eine Küche sowie ein Badezimmer plus Gäste-WC inkl. Dusch- und Wannenbad vorhanden sind. Die aktuelle Büronutzung macht keinen Rückbau etwaiger Büroausstattungen erforderlich.

Das erste Obergeschoss ist derzeit als abgeschlossener Wohn- und Schlafbereich der Eigentümer selbstgenutzt. Hier bieten sich Ihnen ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Flur und offener Küche und drei abgeschlossenen Zimmern (davon zwei Schlafzimmer). Das helle Wohnzimmer mit knapp 38 m<sup>2</sup> verfügt (neben einem Balkon) über einen Zugang zur Sonnenterrasse. Diese ist noch einmal circa 55 m<sup>2</sup> groß. Balkon und Terrasse sind mit hochwertigen Bankirai-Dielen ausgelegt.

Auf der dritten Ebene befindet sich im Dachgeschoss eine weitere Wohneinheit von 70 m<sup>2</sup> mit Flur, offener Küche, einem sehr hübschen Wohn/Essbereich sowie zwei kleineren abgeschlossenen Zimmern. Ein eigener Sonnenbalkon (Loggia) mit zwei Stauraum-Kammern bietet auch hier die Möglichkeit zum Entspannen und Sonne genießen!

Das Haus befindet sich auf einem etwa 1.011 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Der Außenbereich folgt dem Konzept des englischen Landschaftsgartens. So befinden sich drei Mammutbäume auf dem Grundstück, u.a. ergänzt durch Rhododendron und Bambus. Geometrisch angelegte Wege aus hochwertigen großen Granit-Wackeln erschließen eine in den Garten eingepasste Teichanlage mit Holzterrasse (und Bali-Gefühl ...). Ein weiterer Pfad führt Sie um das gesamte Haus und zum Seitenzugang – praktisch für die Pflege der grünen Oase.

All dies verleiht dem Garten im Sommer viele kühle Bereiche. Als Pendant bieten sich Ihnen zwei große Terrassen zum Sonnenbaden. Hier befindet sich ein massiv gebautes, neu eingerichtetes Tee- und Gartenhaus nebst Design Gas- und Holzgrill. Der überdachte Bereich des Teehauses hat neue Wärmestrahler für eine ganzjährige Nutzung. Eine Premium-Gartenbeleuchtung (BEGA) mit eigener Stromversorgung und Steuerung via App, verzaubert den Garten bei Nacht. Alle drei Etagen sind für sonnige Sommer mit hochwertigen Markisen von Markilux ausgestattet.

Viel Nebenwohnfläche (106 qm) bietet Ihnen das Haus im Untergeschoss und seitlichen Anbau. Hier befinden sich derzeit ein Indoor-Schwimmbad, zum EG zugehörige Sonnenterrassen sowie ein Home Spa mit Sauna (Klafs) und hochwertigen Sportgeräten

(Nohrd). Weitere Kellerräume (inkl. Weinkeller) mit ausreichend Platz und Stellfläche sowie eine geräumige beheizte Waschküche mit getrennten Anschlüssen für alle drei Wohnebenen sind ebenfalls vorhanden. Das Haus verfügt noch über eine große Doppelgarage mit vier Parkplätzen und ausreichend Fläche für Fahrräder und Winterreifen.

??????? ???????: 24063024 - 42329 Wuppertal

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

Das Haus befindet sich in einem von mehreren historischen Villenvierteln von Vohwinkel, dessen Besiedelung um die Jahrhundertwende stattfand. Die Lage bietet Ihnen kurze (Fuß-)Wege zu allen infrastrukturellen Einrichtungen - auch des täglichen Bedarfes. Verkehrstechnisch ist Vohwinkel perfekt angeschlossen an die A46 in Sonnborn sowie Richtung Süden den Zubringer nach Düsseldorf mit Anbindung an die A3 nach Köln. In wenigen Minuten hat man nicht nur alle Stadtteile Wuppertals erreicht, sondern auch den Unterbacher See und alle Düsseldorfer Stadtteile sowie Medienhafen und Zentrum mit Kö (15-25 Min.). Von Vohwinkel gibt es direkte Zugverbindungen nach Düsseldorf (12 Min. bis zum Hauptbahnhof Düsseldorf), Essen, Köln, Hagen und Solingen. Die Endstation der Schwebebahn erreicht man nach 300 m Fußweg. Zur nächsten Bushaltestelle sind es nur wenige Meter Entfernung. Die diversen Landschaftsschutzgebiete Gruiton Dorf/Düsseltal, Osterholz, Grube 7 und das Arboretum Burgholz sind in weniger als 10 Min. erreichbar. Die Altstadt von Gräfrath mit Ihren Restaurants und Cafés, sowie die Anlage Schloss Lüntenbeck mit Biergarten, gehobenem Restaurantbetrieb und Weihnachtsmarkt sind ebenfalls in sehr kurzer Distanz verfügbar. Auch die beiden attraktiven Fahrradwege Nordbahntrasse und Korkenziehertrasse, mit Anbindung an Solingen und Elberfeld West liegen nur ca. 5 Minuten mit dem Rad entfernt .

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.

??????? ???????: 24063024 - 42329 Wuppertal

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Das Baujahr des Objekts ist 1938. Es liegt ein Energieverbrauchsausweis für die Jahre 2022, 2023 und 2024 mit aktuellen Klimadaten vor. Die Energieeffizienzklasse ist D bei 116,5 kWh.  
Energieträger der Heizung ist Gas (BUDERUS Gasbrennwerttherme).

---

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.

??????? ???????: 24063024 - 42329 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)