

Wuppertal – Elberfeld

# Haus im Haus am Zoo: Moderne Maisonettewohnung mit eigenem Eingang

Objektnummer: 24063013



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

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24063013 - 42117 Wuppertal – Elberfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24063013 - 42117 Wuppertal – Elberfeld

## Auf einen Blick

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Objektnummer  | 24063013              |
| Wohnfläche    | ca. 70 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung     |
| Zimmer        | 2                     |
| Schlafzimmer  | 1                     |
| Badezimmer    | 2                     |
| Baujahr       | 1977                  |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz         |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 295.000 EUR   |
| Wohnung                    | Maisonette  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2019  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 57 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Balkon  |

Objektnummer: 24063013 - 42117 Wuppertal – Elberfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                 |                             |                            |
|-------------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                   | Fußbodenheizung | Energieausweis              | BEDARF                     |
| Wesentlicher<br>Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 72.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 18.08.2029      | Energie-<br>Effizienzklasse | B                          |

Objektnummer: 24063013 - 42117 Wuppertal – Elberfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24063013 - 42117 Wuppertal – Elberfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24063013 - 42117 Wuppertal – Elberfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24063013 - 42117 Wuppertal – Elberfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24063013 - 42117 Wuppertal – Elberfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24063013 - 42117 Wuppertal – Elberfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24063013 - 42117 Wuppertal – Elberfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24063013 - 42117 Wuppertal – Elberfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24063013 - 42117 Wuppertal – Elberfeld

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

*Jetzt*  
Suchprofil  
anlegen

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

The advertisement features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a desktop monitor and a smaller smartphone show the Von Poll Immobilien website interface. The Von Poll Immobilien logo is positioned in the top right corner of the ad area.

Objektnummer: 24063013 - 42117 Wuppertal – Elberfeld

## Ein erster Eindruck

Diese geräumige Maisonettewohnung mit eigenem Hauseingang befindet sich in naturnaher Wohnlage mit guter Anbindung an die Sambatrasse. Im Jahr 2019 wurde das ursprüngliche Haus aus 1977 umfassend kernsaniert und die Wohnung mit ihrem heutigen modernen Wohnkonzept neugestaltet. Der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss verfügt über eine Wohnküche und bietet Zugang zum Sonnenbalkon mit Blick ins Grüne. Dieser lädt zum Verweilen, Entspannen oder Grillen ein. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich ein großes Zimmer, das derzeit als Büro genutzt wird (ehemals Schlafzimmer), sowie ein Badezimmer mit bodenebener Dusche. Der geräumige Hausflur bietet viele Möglichkeiten und ausreichend Stellfläche. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen (Maisonette) und punktet mit einem offenen Grundriss, der für ein helles und einladendes Ambiente sorgt. Der Stellplatz liegt seitlich vor dem Haus und sorgt für Komfort und Bequemlichkeit. Der großzügige Eingangsbereich bietet eine offene Treppe, die in das Untergeschoss führt. Hier ordnen sich ein Hauswirtschaftsraum und ein Kellerraum sowie ein schönes Badezimmer mit Wanne und zwei weiteren ausgebauten Räumen an. Diese Räume sind voll ausgebaut und daher vom Charakter her wie zur Wohnfläche gehörend. Hier ist auch kürzlich neue Premium Fischgrät Vinylböden verlegt worden. Derzeit bieten diese Räume ein schönes Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer. Da die lichte Raumhöhe aber nur ca. 2,15 m beträgt, sind die Räumlichkeiten hier im Untergeschoss nur als Nutzfläche und nicht als Wohnfläche deklariert. Dennoch können diese im Alltag praktisch zum Wohnen genutzt werden und vervollständigen das Konzept der Maisonettewohnung. Dies mitberücksichtigt, wird Ihnen hier eine „4-Zimmer Maisonettewohnung“ mit insgesamt ca. 126 qm Wohn- und Nutzfläche über zwei Etagen geboten! Ein eigenes Reihenhaus mit den Charakterzügen und Vorteilen einer Eigentumswohnung. Der Zugang zum Erdgeschoss ist ebenerdig und barrierefrei gestaltet, was die Wohnung besonders für Familien oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität attraktiv macht. Die Maisonettewohnung besticht durch ihren Haus-im-Haus Charakter und die moderne Ausstattung, die ein komfortables und zeitgemäßes Wohnen ermöglicht. Die ansprechende Lage und die sorgfältige Sanierung machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot für Käufer, die nach einem stilvollen Zuhause in ruhiger Umgebung mit guter Anbindung suchen. Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weitere Unterlagen und Dokumente zur Verfügung.

Objektnummer: 24063013 - 42117 Wuppertal – Elberfeld

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in bester Lage am Rande des begehrten Zooviertels im Westen von Wuppertal-Elberfeld. Das Zooviertel zählt zu den begehrtesten Wohnlagen in Wuppertal und wird geprägt von prachtvollen Villen und Gebäuden aus der Gründerzeit. Leicht oberhalb der Wupper an einem Berghang gelegen, wird dieses Quartier von Wäldern und Parkanlagen umgeben. Trotz der ruhigen Lage ohne Durchgangsverkehr sind die regionalen und überregionalen Verkehrsanbindungen exzellent. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in guter Erreichbarkeit. 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 Schwebbahn ist die Universitätsstadt für etliche kulturelle Einrichtungen und eine reizvolle Umgebung bekannt.

Objektnummer: 24063013 - 42117 Wuppertal – Elberfeld

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.8.2029. Endenergiebedarf beträgt 72.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.



Objektnummer: 24063013 - 42117 Wuppertal – Elberfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Constantin Pauly

---

Friedrich-Ebert-Straße 38 Wuppertal  
E-Mail: [wuppertal@von-poll.com](mailto:wuppertal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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