



Ausdruck der Webseite – kein Exposé!  
**Elegante Walmdach-Villa mit zusätzlichen  
Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks**

Objekt-Nr.:  
9015



## Haus zum Kauf

Elegante Walmdach-Villa mit zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks

**Kaufpreis**  
875.000 €

 8  
Zimmer

 4  
Schlafzimmer

 3  
Badezimmer

 3  
Stellplätze

 269 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	875.000 €
<b>Käuferprovision</b>	3 %	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	9015	
<b>Kategorie</b>	Gehoben	
<b>Anzahl Etagen</b>	2	
<b>verfügbar ab</b>	sofort	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	3
	Garagenanzahl	2
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	269 m <sup>2</sup>
	Zimmer	8
	Grundstück (ca.)	2.684 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	4
	Anzahl Badezimmer	3
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Balkone	1

<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	1954
	Zustand	modernisiert
<b>Ausstattungsdetails</b>	Boden	Fliesen, Parkett
	Heizungsart	Etagenheizung,
	Befeuerungsart	Gas

## Beschreibung

Das im Jahr 1954 in massiver Bauweise errichtete Anwesen bietet großzügigen und eleganten Wohnraum, bestehend aus zwei vollständigen Wohnungen mit separaten Eingängen. Im Erdgeschoss führt der Flur zu einer geräumigen Wohndiele mit Kamin, von der aus Sie Zugang zu den weiteren Wohnbereichen haben. Das Wohnzimmer ist durch eine zweiflügelige Schiebetür vom Esszimmer getrennt und bietet einen Ausgang zu den Terrassen. Die Wohnküche ist sowohl von der Wohndiele als auch vom Esszimmer aus erreichbar. Zusätzliche Räume im Erdgeschoss umfassen ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein großes Bad.

Das ausgebaute Kellergeschoss bietet weitere hochwertige Flächen, darunter eine Sauna, ein Duschbad und ein großes Arbeitszimmer mit Tageslicht und separatem Eingang. Zur

Dachgeschosswohnung gelangt man über eine massive Treppenanlage in eine großzügige Wohndiele mit Essplatz. Das Wohnzimmer ist lichtdurchflutet und großzügig gestaltet, mit einem Ausgang auf den Balkon. Weitere hochwertige Räume umfassen ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine Küche und ein Bad sowie ein ausgebautes Studio im Spitzboden mit WC.

Die Fenster bestehen aus Holzrahmen mit Isolierverglasung und sind größtenteils mit Rollläden ausgestattet. Hinweis: Es besteht die Möglichkeit einer weiteren Bebauung mit einem zweigeschossigen 1-2 Familienhaus auf einem Grundstück von ca. 1000m<sup>2</sup>.

## Ausstattung

- Große Einzelgarage
- Parkettböden im Wohnbereich
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Gartenteich
- Sanierung EG/OG (1980)
- Sanierung 1.OG (2003)
- Neues Dach Hauptgebäude (2003)
- Gaszentralheizung EG (2016)
- Gasetagenheizung DG (1997)
- Tageslichtbad mit Dusche und WC im KG
- Abtrennbares Baugrundstück ca. 1000 m<sup>2</sup> für ein freistehendes Haus

## Lage

Die Ortslage Dönberg befindet sich auf den Nordhöhen von Wuppertal Elberfeld und wird als eine der besten Wohnlagen in Wuppertal angesehen. Besonders die ausgezeichnete Infrastruktur, speziell für Familien, gewährleistet eine hohe Lebensqualität. In unmittelbarer Nähe sind eine Grundschule, verschiedene Kindergärten und eine Gesamtschule vorhanden,

die bequem zu Fuß erreichbar sind. Zudem besteht eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnen.

Die naturreiche Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und anderen Outdoor-Aktivitäten ein.

## Sonstiges

Ein Energieausweis befindet sich in Vorbereitung.

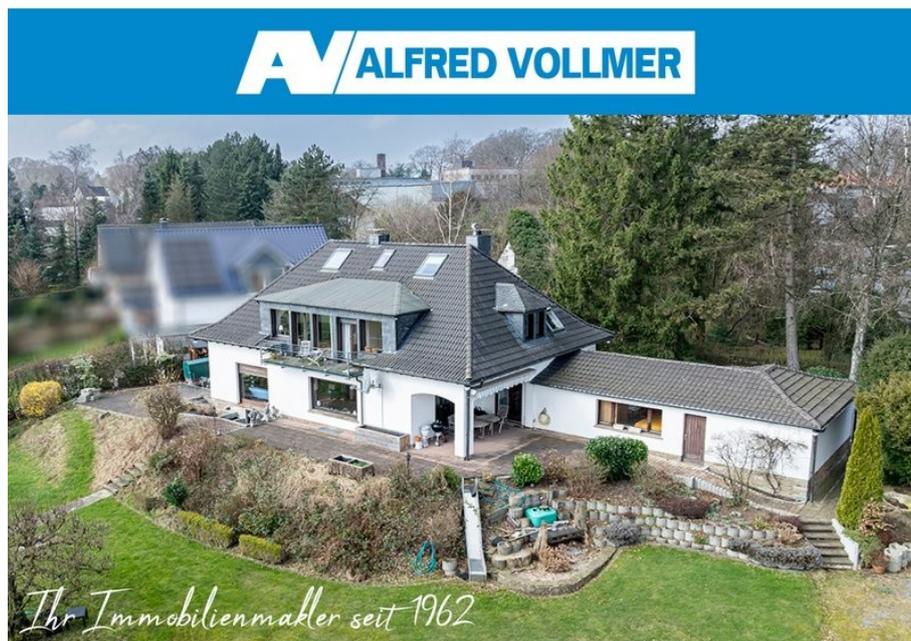
Der Käufer hat 3% einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer des Verkaufspreises als Dienstleistungshonorar zu zahlen. Dieses einmalige Dienstleistungshonorar ist fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages und zahlbar an die Firma Alfred Vollmer Immobilien KG. Soweit der Käufer ein Unternehmer im Sinne des § 14 BGB ist gilt eine abweichende Provisionsregelung.

## Ihr Ansprechpartner

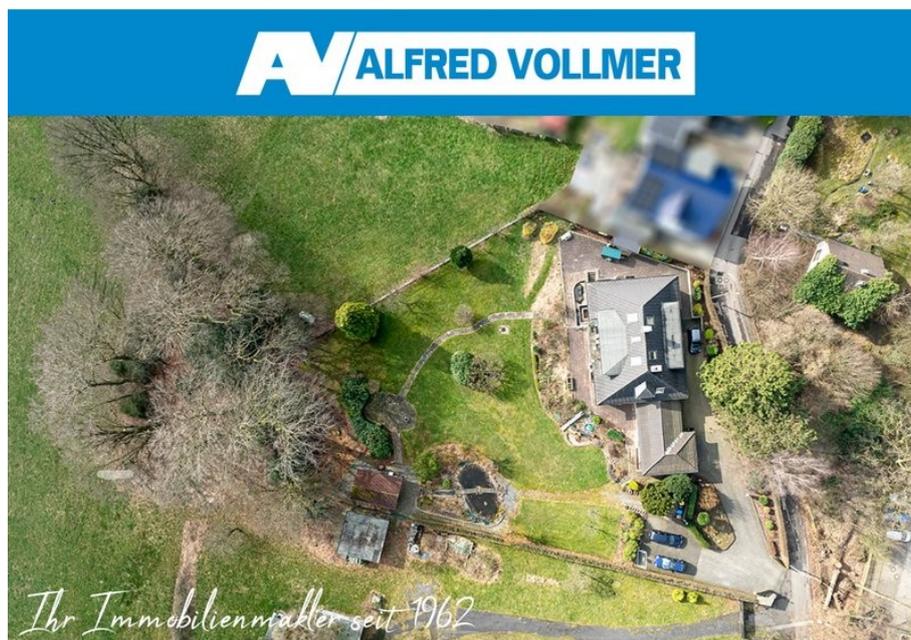
<b>Name</b>	Stephan A. Vollmer
<b>Telefon</b>	0202-945801
<b>Ort</b>	42103 Wuppertal
<b>E-Mail</b>	info@vollmer-moebius.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.vollmer-moebius.de">https://www.vollmer-moebius.de</a>

## Lage und Umgebung

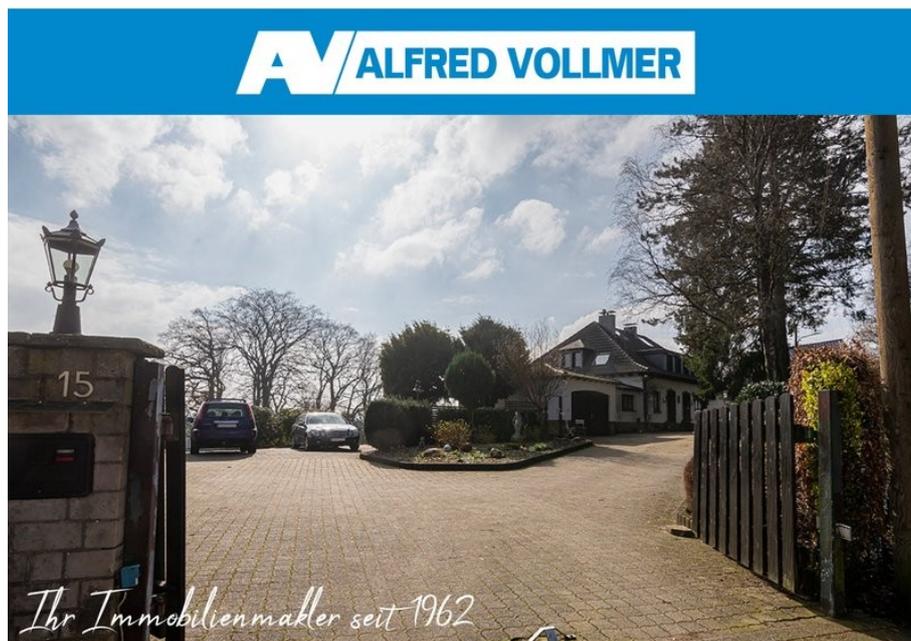
42111 Wuppertal - Uellendahl-Katernberg



Vogelperspektive



Vogelperspektive



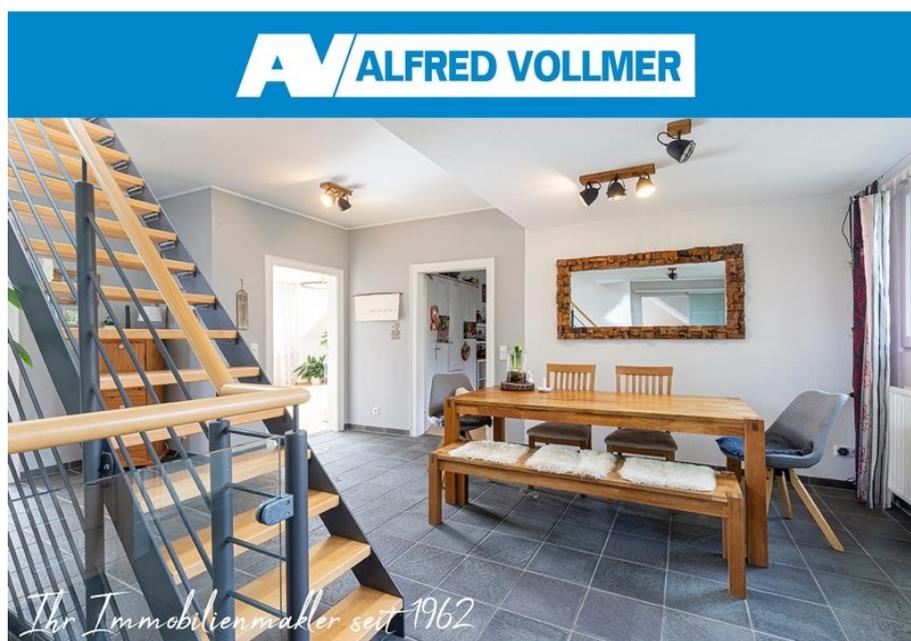
Hof



Terrasse



Wohnzimmer



Erdgeschoss



Obergeschoss



Badezimmer

**AV** ALFRED VOLLMER



**CLEVER INVESTIEREN!**

Telefon 0202 945801  
[www.vollmer-moebius.de](http://www.vollmer-moebius.de)

QR



**Buchen Sie schon  
mal den Urlaub!**

**Wir verkaufen Ihre Immobilie!**

Wir verkaufen Ihre Immobilie!