

# Exposé

## Villa in Wuppertal

**Eine Stadtvilla mit Einliegerwohnung ist provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-298562

### Villa

Verkauf: **768.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Siemens  
Telefon: 0176 22217288

Pater-Pire-weg, 14  
42277 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2010	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	456,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	7,00	Carports	2
Wohnfläche	248,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Jahr 2010 wurde das Haus in Massivbauweise errichtet.

Die Wohnfläche beträgt 248 m<sup>2</sup>, welche auf 7 Zimmer verteilt sind.

Im Obergeschoss der Villa befinden sich 4 Schlafräume. Der aktuelle Elternbereich hat ein eigenes Bad. Kinder benutzen das andere Badezimmer, welches eine Dusche besitzt.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohn/Küche, ein Gäste WC und eine 52 m<sup>2</sup> Einliegerwohnung.

Die Keller/Weiße Wanne ist mit einer Deckenhöhe von 2,30 m und einem separaten Eingang ausgestattet.

Das Haus ist mit einer speziellen Farbe von Brillux gestrichen.

## Ausstattung

Das gesamte Haus ist mit Fliesen versehen.

Alle Fenster verfügen über Rollläden, teilweise auch Elektroantriebe.

Eine Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärme im gesamten Haus, auch im Keller. Die Heizung und das Warmwasser werden durch eine Luftwärmepumpe mit Rücklauf versorgt.

Der schöne Garten (456 m<sup>2</sup>) verfügt über zwei Terrassen, einen kleinen Teich und eine bunte Blumenvielfalt und Obstbäumen.

Der Hof wurde mit Ökopflaster ausgestattet und verfügt über einen Doppelcarport für zwei PKWs.

Der massive Stahlzaun mit allen Nachbarn und das Einfahrtstor aus Gusseisen mit einer Sonderanfertigung runden das Angebot ab.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass die Vereinbarung von Besichtigungsterminen nur unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten möglich ist.

Bitte keine Anfragen von Maklern!

Privatangebot

Fam. Siemens

## Lage

Die Villa befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Sackgasse in der Zone 30 mit Schrittgeschwindigkeit für alle Fahrzeugverkehre.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Kindergarten und Schule, können Sie innerhalb weniger Minuten erreichen.

Ausflüge ins Grüne sind mit dem Fahrrad problemlos möglich, weil die Nordbahntrasse ist fußläufig in rund 5 Minuten erreichbar und lädt zu einer sehr schönen Joggingrunde ein.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	56,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



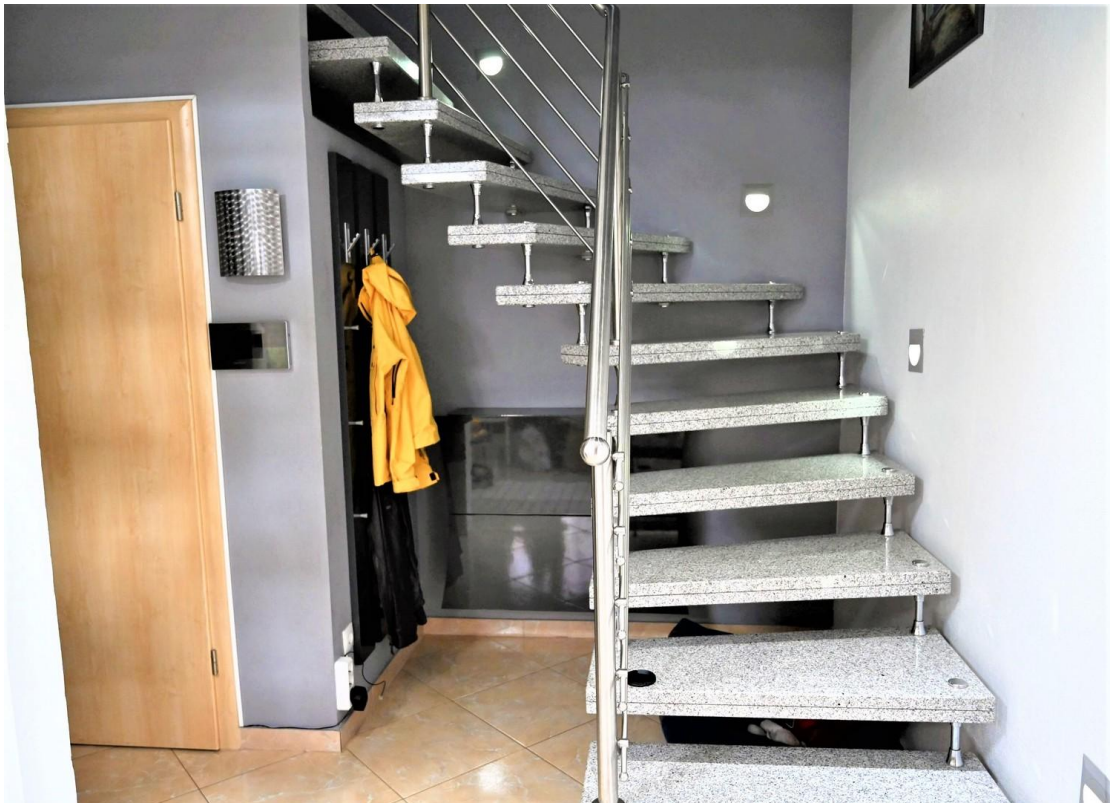
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

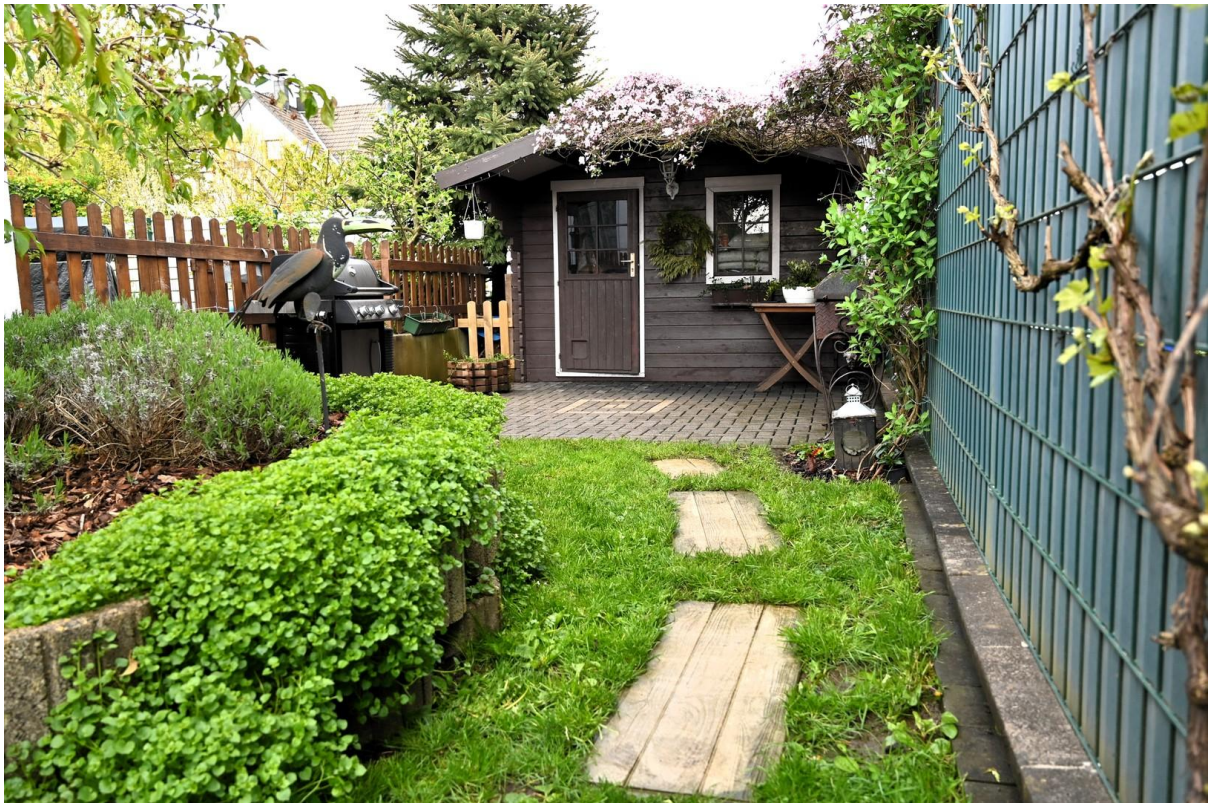


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

