

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Wuppertal

### Moderne Doppelhaushälfte, neuwertig, KfW 55 mit Smart Home System



Objekt-Nr. OM-306348

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:  
E. Brandt

Hermann- Ehlers- Str.  
42109 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	219,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Anfragen von Immobilienmaklern werden ignoriert und nicht beantwortet!

Bei dem zweistöckigen Haus handelt es sich um ein attraktives Objekt einer Wohnungseigentümergeinschaft inklusive Nobilia Einbauküche und Smart Home, das durch eine sehr gehobene Innenausstattung besticht. Das Haus überzeugt nicht nur durch vier schöne Zimmer, sondern auch durch zwei Badezimmer sowie einem zusätzlichen, separaten Gäste-WC. Der großzügige Garten bietet ein idyllisches Refugium mit modernster Ausstattung und Smart Home Technologie. Der Außenbereich verfügt über eine neue Überdachung (seit 2023), die sowohl vor Wetter schützt als auch als stilvoller Mittelpunkt dient. Ein Highlight des Gartens ist die große Terrasse, die ausreichend Platz für gesellige Abende und entspannte Stunden bietet. Die hochwertige Überdachung inklusive elektrischen Markisen sorgt für angenehmen Schatten und ermöglicht eine flexible Nutzung bei jeder Wetterlage. Für den perfekten grünen Rasen und blühende Pflanzen sorgt die automatische Bewässerungsanlage. Dieses intelligente System kann bequem über Smart Home gesteuert werden, sodass Ihr Garten immer optimal versorgt ist, ohne dass Sie sich darum kümmern müssen.

Die integrierte Gartenbeleuchtung setzt den Außenbereich auch bei Nacht stimmungsvoll in Szene. Das Angebot wird durch ein hochwertiges Gartenhaus von Biohort abgerundet. Es bietet nicht nur Stauraum für Gartengeräte und Möbel, sondern fügt sich mit seinem modernen Design harmonisch in die Gartengestaltung ein.

Dank der Smart Home Technologie können Sie Überdachung, Beleuchtung (im Haus und im Garten) und Jalousien bequem und unkompliziert mit Sprache oder Handy steuern.

Die Immobilie ist komplett unterkellert, somit steht Ihnen ausreichend Stauraum zur Verfügung. Das 2018 erbaute Objekt wird per Blockheizkraftwerk und Fußbodenheizung beheizt. Zusätzlich befindet sich auf dem Dach eine PV- Anlage.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der atemberaubende Ausblick vom Dachgeschoss. Von hier aus hat man eine beeindruckende Sicht über halb Wuppertal. Besonders an Silvester bietet dieser Ausblick ein unvergessliches Erlebnis, wenn die Feuerwerke die Skyline erhellen und für eine spektakuläre Kulisse sorgen.

## Ausstattung

Das Haus besticht durch eine hochwertige und moderne Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt. Die Küche ist mit einer exklusiven Nobilia Einbauküche ausgestattet und verfügt über einen innovativen Bora Herd sowie einen Neff Backofen mit Slide und Hide Funktion und Pyrolyse-Reinigung. Eine Neff Spülmaschine sorgt für zusätzlichen Komfort im Küchenalltag.

Im Wohn- und Esszimmer sowie in der Küche wurden edle Villory & Boch Fliesen verlegt, die dem Raum eine elegante und stilvolle Atmosphäre verleihen. Im Ober- und Dachgeschoss wurde hochwertiges Vinyl verlegt, das nicht nur pflegeleicht, sondern auch äußerst strapazierfähig ist.

Die Badausstattung überzeugt mit Armaturen von Hansgrohe und Sanitäranlagen von Laufen. Die Dusche ist besonders groß und ebenerdig, was sie nicht nur sehr komfortabel, sondern auch barrierefrei und zukunftssicher macht. Ein besonderes Highlight ist die beeindruckende 6-Eckbadewanne mit stimmungsvoller Unterbeleuchtung, die zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Für zusätzliche Annehmlichkeiten sorgt eine maßgefertigte Ankleide mit einem hochwertigen PAX Schrank von IKEA.

In jedem Zimmer sind LAN-Anschlüsse vorhanden, die eine stabile und schnelle Internetverbindung gewährleisten.

Alle Jalousien im Haus sind elektrisch und lassen sich bequem per Sprachsteuerung bedienen, was den Wohnkomfort weiter erhöht.

Die moderne Haustürklingel von Ring ist ebenfalls smart und ermöglicht eine einfache und sichere Überwachung des Eingangsbereichs. Zudem lässt sich die Raumtemperatur in allen Räumen smart überprüfen, was eine optimale Klimatisierung und Energieeffizienz sicherstellt.

Der Eingangsbereich und das Treppenhaus sind mit hochwertigem Malerputz versehen und verfügen über eine stimmungsvolle Ambiente-Beleuchtung, die für eine edle und einladende Optik sorgt. In den restlichen Räumen wurden hochwertige Tapeten von Barbara Becker verwendet, die den Schlafräumen eine besondere und stilvolle Note verleihen.

Diese sorgfältig ausgewählte und hochwertige Ausstattung unterstreicht den gehobenen Standard des Hauses und bietet höchsten Wohnkomfort.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer idealen Lage, die sowohl die Nähe zum Stadtzentrum als auch eine ruhige, abgeschiedene Atmosphäre bietet. Es liegt in einer ruhigen Wohngegend in einer Spielstraße, die von viel Grün umgeben ist und eine entspannte und friedliche Umgebung gewährleistet. Trotz dieser ruhigen Lage ist das Stadtzentrum nur wenige Minuten entfernt, sodass alle wichtigen Annehmlichkeiten wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Einrichtungen schnell und bequem erreichbar sind. Mehrere Buslinien sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Schulen und Kindergärten, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Auch Freizeiteinrichtungen sind reichlich vorhanden: ein Schwimmbad bietet Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung, während mehrere Spielplätze in der Umgebung ideale Orte für Kinder zum Spielen und Austoben bieten.

Für Naturfreunde ist der nahegelegene Wald ein besonderes Highlight. Er lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein und bietet eine willkommene Abwechslung zum städtischen Alltag. Die Nähe zur Autobahn sorgt zudem für eine hervorragende Verkehrsanbindung, sodass man schnell und unkompliziert in andere Teile der Stadt oder ins Umland gelangen kann. Diese Kombination aus zentraler Lage, ruhiger Umgebung, zahlreichen Bildungseinrichtungen, Freizeitmöglichkeiten und ausgezeichneter Verkehrsanbindung macht das Haus zu einem perfekten Wohnort für Menschen, die sowohl die Vorzüge des städtischen Lebens als auch die Ruhe und Erholung des Wohnens in einer abgeschiedenen Gegend schätzen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

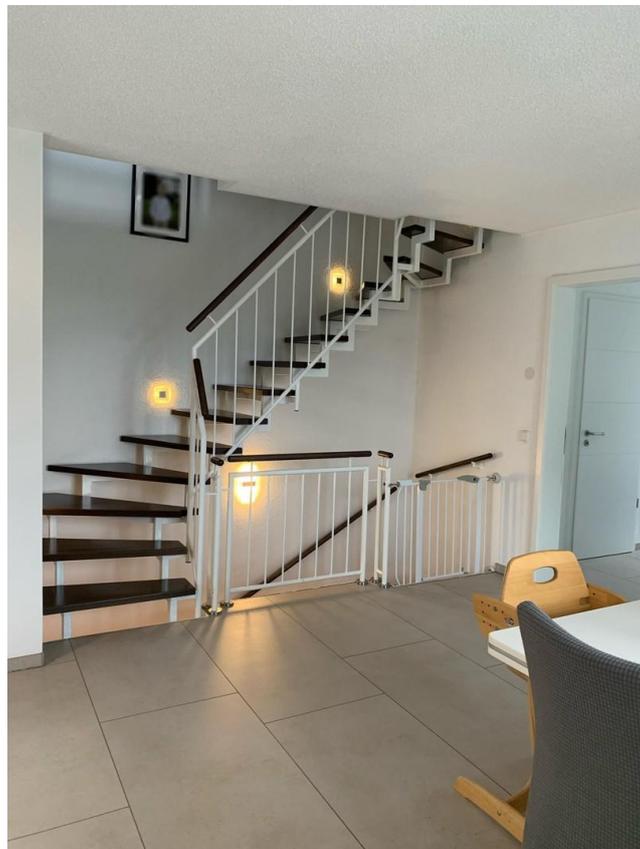
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	51,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## 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



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

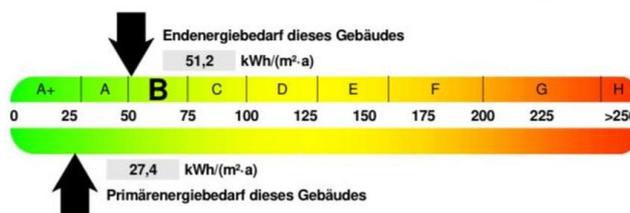
Registriernummer <sup>2</sup>

NW-2018-002275534

2

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 11,3 kg/(m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 27,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 46,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>'

Ist-Wert 0,26 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,39 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

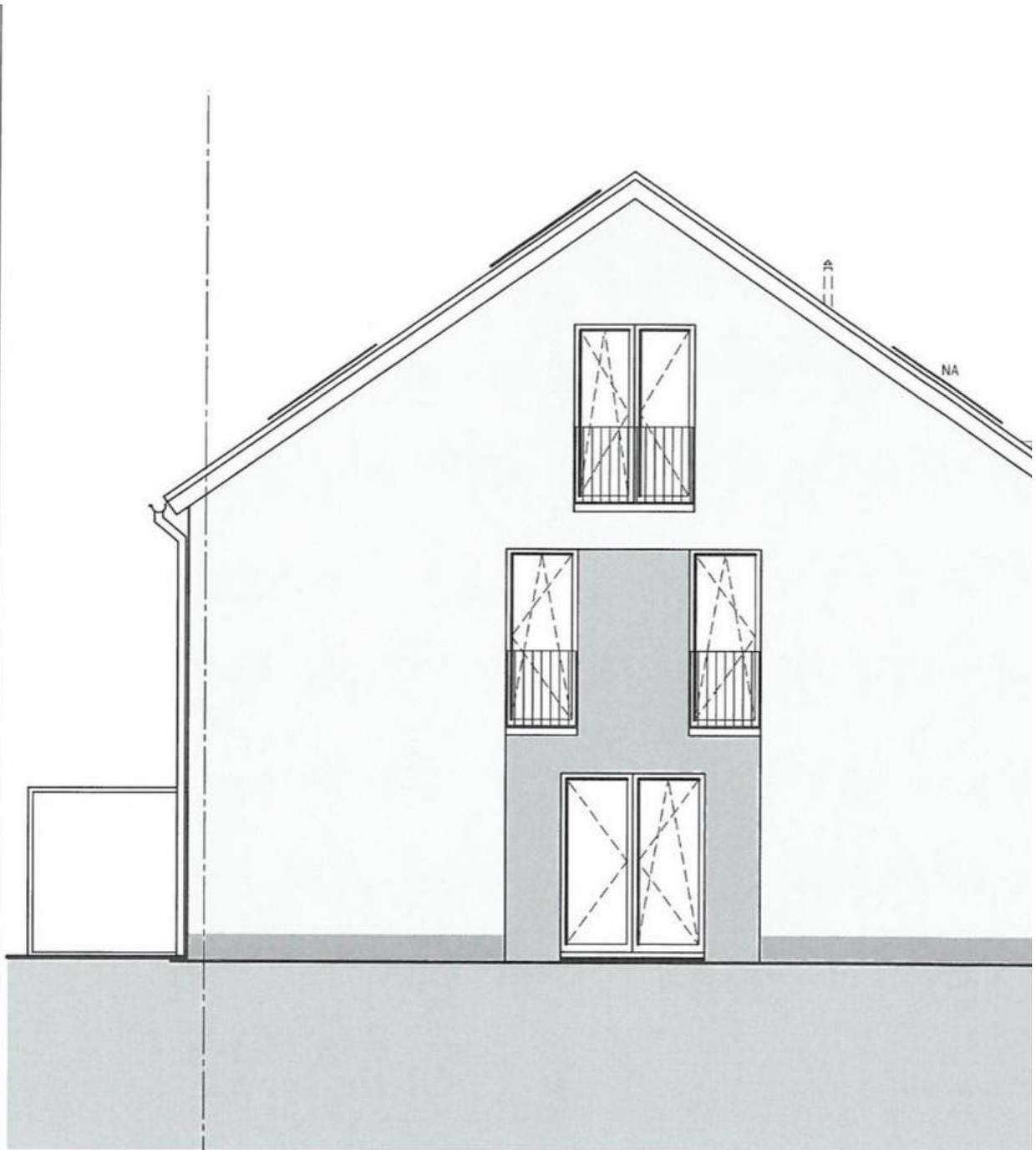
Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

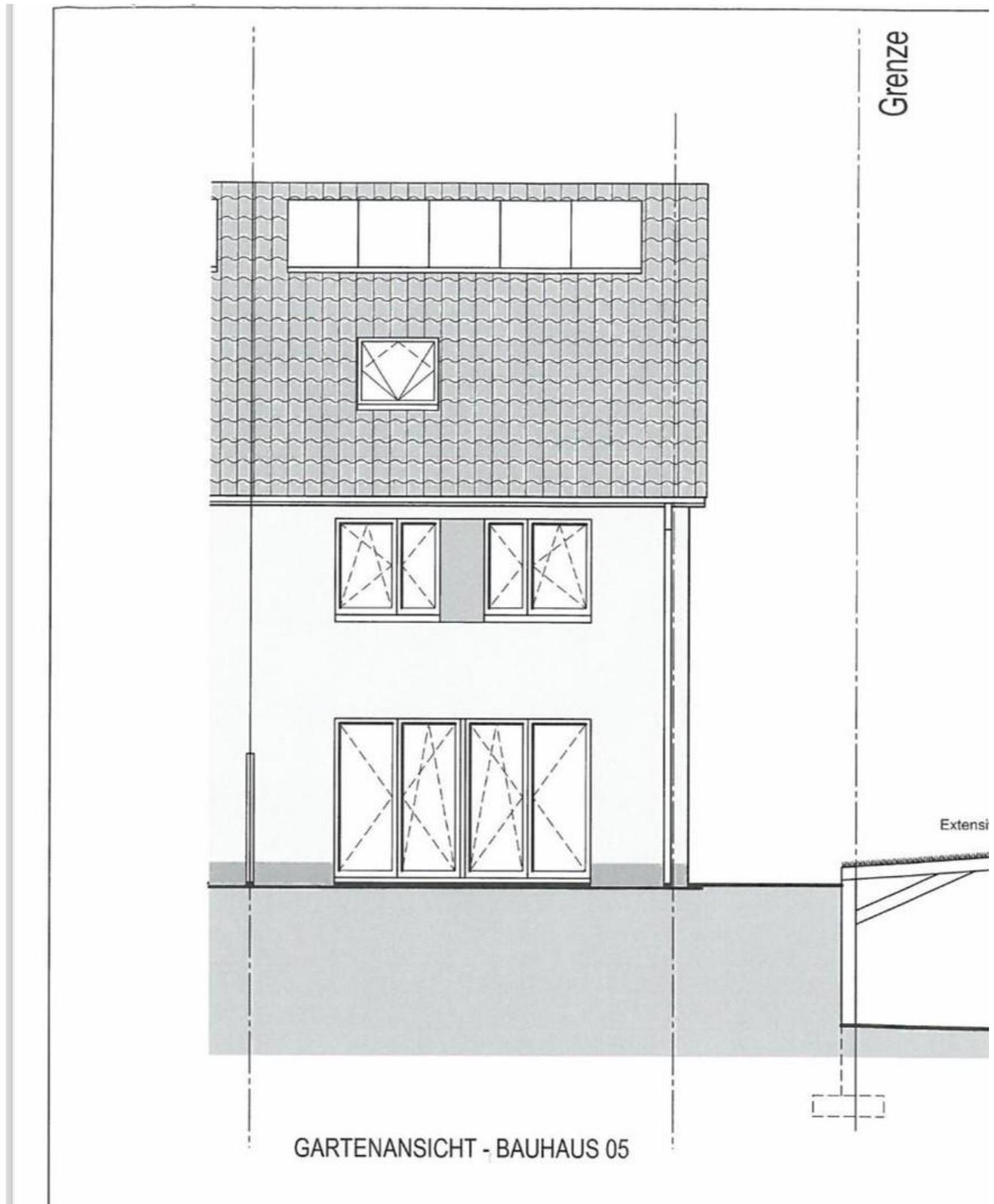
51,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

# Exposé - Grundrisse

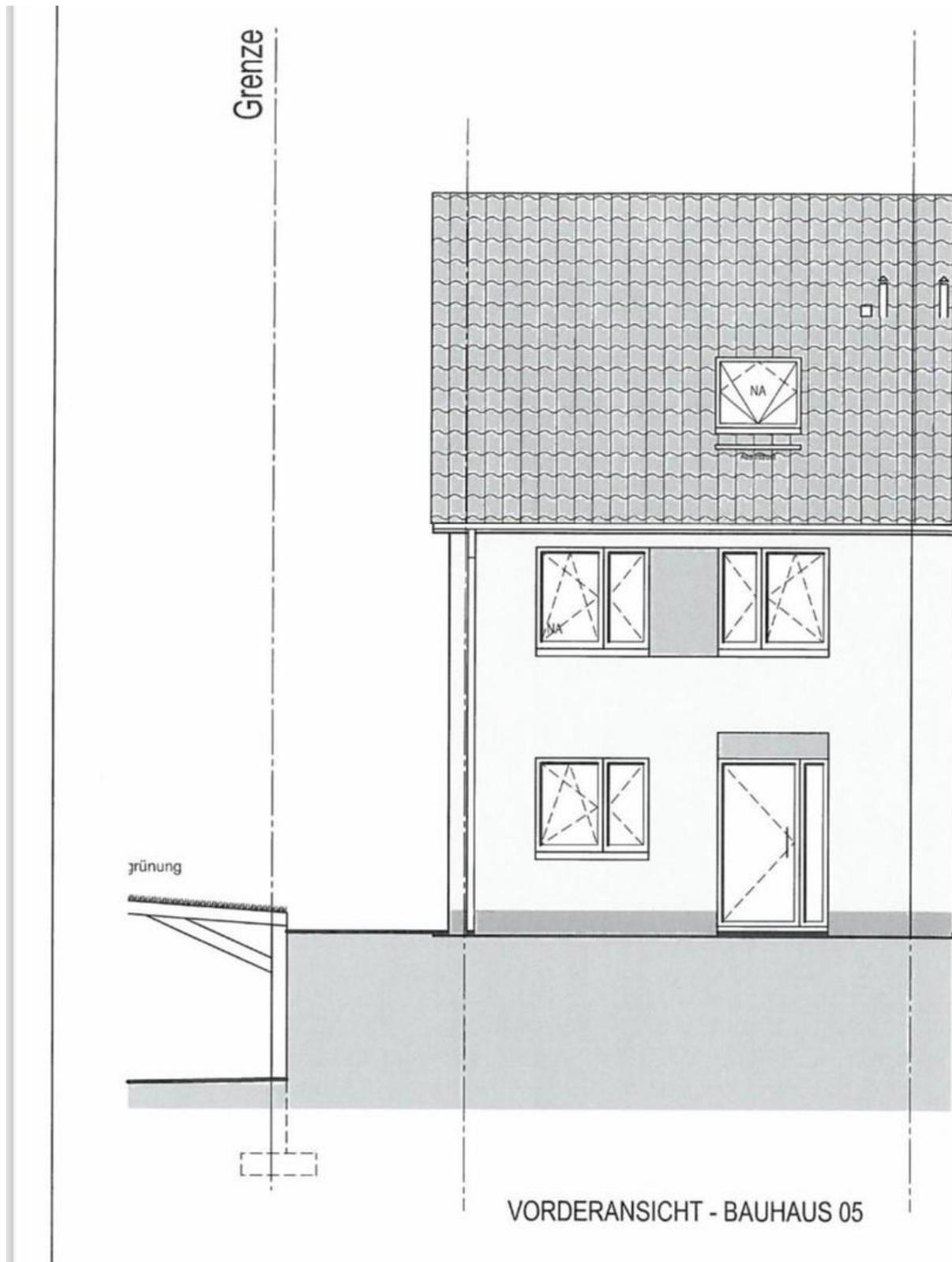


SEITENANSICHT - BAUHAUS 05

# Exposé - Grundrisse



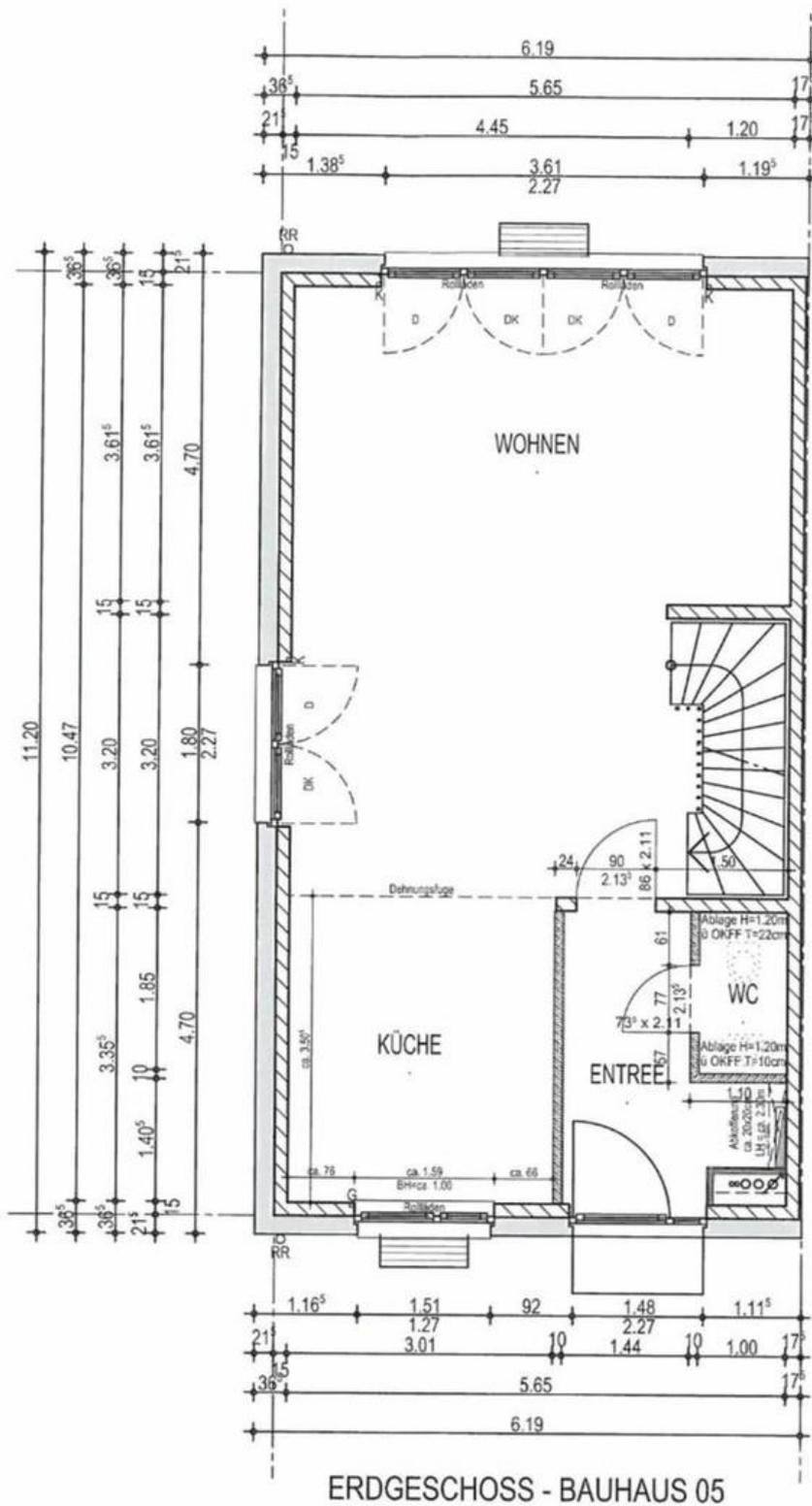
# Exposé - Grundrisse







# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

