

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wuppertal

### Charmantes Einfamilienhaus - freistehend - in Wuppertal- Elberfeld- Nähe der UNI



Objekt-Nr. OM-311634

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **830.000 €**

Ansprechpartner:  
Gabriele Landgrafe

42119 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahmedatum	15.01.2025
Grundstücksfläche	1.225,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	162,25 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	257,45 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus wurde im Jahr 1964 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. ca. 162,25 m<sup>2</sup> (EG und OG) bietet es ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Haus besticht durch seine großzügige Raumaufteilung und einer soliden Ausstattung.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großes Wohn-Esszimmer mit offener Küche,

das durch große Fenster viel Tageslicht erhält und einen herrlichen Blick in den parkähnlichen Garten bietet. Die Einbauküche ist mit Marken- Geräten ausgestattet

Ein besonderer Hingucker ist definitiv der große Garten mit Teich, Bewässerung und Wasserlauf. Von Terrasse und Balkon haben Sie die Möglichkeit in aller Ruhe den Sonnenuntergang zu genießen.

Das Haus ist ab Januar 2025 bezugsfrei.

Der Kaufpreis beträgt 830.000,00 €.

## Ausstattung

Eingänge

- 1 Hauseingang (Haupteingang)
- 1 Nebeneingang von der Garagenseite mit Zugang zur Küche und zum Keller
- Kellergeschoss:
  - Nutzfläche: HWR für Stellplätze Waschmaschine und Trockner, Dusche, Heizungsanlage
  - Nachstehende Räume sind mit Heizkörpern ausgestattet und können als Wohnfläche genutzt werden, für:
    - Saunaraum ausgestattet mit einer Klafs-Sauna; Wasch- Duschbereich incl. einer Schwallbrause
    - Hobbyraum
    - Vorratsraum

EG

- Wohn- Esszimmer
- Büro-bzw. Arbeitsraum
- Küche inkl. Einbauküche
- Diele mit Wendeltreppe zu den oberen Räumen

OG

- 3 Räume mit Zugang zum Balkon
- 1 Raum mit separatem Waschplatz
- Flur
- Badezimmer mit Dusche und WC

Kellergeschoss:

- HWR für Stellplätze Waschmaschine und Trockner, Dusche, Heizungsanlage

•Nachstehende Räume sind mit Heizkörpern ausgestattet und können als Wohnfläche genutzt werden, für:

•Saunaraum ausgestattet mit einer Klafs-Sauna; Wasch- Duschbereich incl. einer Schwallbrause

•Hobbyraum

•Trockenraum

Doppelgarage / Stellplätze

•2 Stahlbeton Fertiggeragen „System Kesting“ Tore sind elektrisch

•2 Stellplätzen

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Haus liegt in einer bevorzugten Wohngegend in der Nähe von der Bergischen Universität.

Die Verkehrsanbindungen an die A46 und an die A1 sind in unmittelbarer Nähe. Bushaltestellen sind fußläufig zu erreichen.

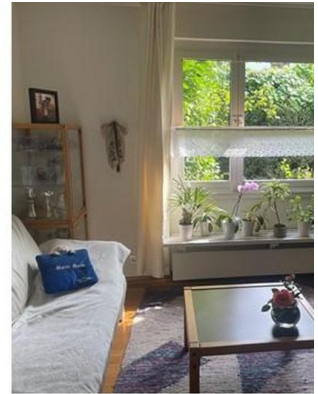
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



## Erdgeschoss separates Zimmer



Das separate Zimmer hat einen Blick in einen kleinen Gartenabschnitt.



Zimmer im EG



Haupteingang und Diele



# Exposé - Galerie



Zimmer 1 im EG



Zimmer 1 im EG



# Exposé - Galerie



Zimmer EG - Gartenblick



## Erdgeschoss offene Küche



Im Erdgeschoss befindet sich ein großes Wohn-Esszimmer mit offener Küche. Die Einbauküche ist mit Marken-Geräten ausgestattet .



Offene Küche



# Exposé - Galerie



Terrasse



Offene Küche



Offene Küche mit Essbar



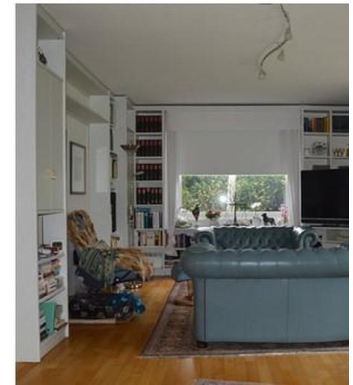
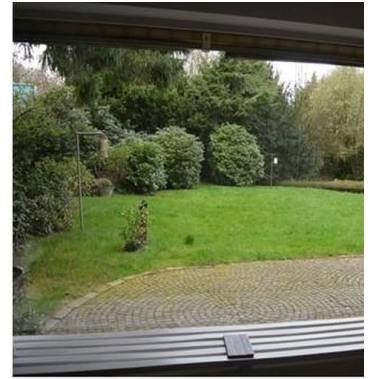
# Exposé - Galerie



## Erdgeschoss Wohn- Esszimmer

Im Erdgeschoss befindet sich das lichtdurchflutete und großzügige Wohn- und Esszimmer.

Dieses besticht mit den großen Fensterfronten zur Terrasse und dem herrlichen Blick in den parkähnlichen Garten.



Wohn- Esszimmer mit Küche -EG



Wohnzimmer im EG



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer im EG



Essplatz im EG



# Exposé - Galerie



Fenster mit Gartenblick



## Erdgeschoss Garten

Auf der großen Terrasse ist Platz für Familie und Freunde.

Der Strandkorb bietet auch bei Wind ein lauschiges Plätzchen zum Verweilen an.

Ein besonderer Hingucker ist definitiv der große Garten mit Wasserlauf und Teich.

Von der Terrasse und dem Balkon haben Sie die Möglichkeit, mit einem Sonnenuntergang den Tag zu beschließen.



Garten mit Teich



# Exposé - Galerie



Garten



Garten



# Exposé - Galerie



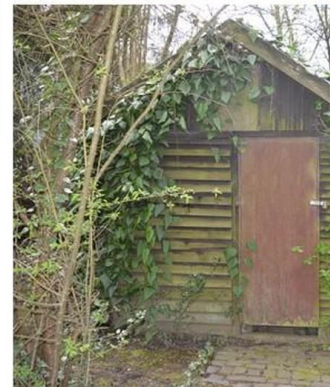
Garten mit Teich



## Erdgeschoss Garten mit Teich

Ein besonderer Hingucker ist definitiv der große Garten mit Bewässerung, Wasserlauf und Teich.

Ein Gerätehäuschen befindet sich versteckt im hinteren Bereich der Gartens. Ein Kompostierplatz ist direkt daneben.



Garten



# Exposé - Galerie



Garten



Gerätehäuschen



# Exposé - Galerie



Garten



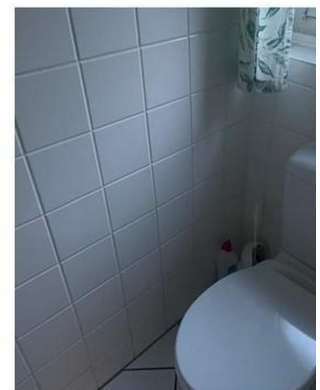
## Erdgeschoss Flur



Vom Haupteingang gelangt man in den Flur.

Von Flur ausgehend, befindet sich noch ein separates Wohnzimmer und ein Gäste-WC .

Die Wendeltreppe führt ins OG wo sich noch 3 Zimmer mit Balkon, 1 Zimmer mit Waschplatz und ein Bad befinden.



Eingang und Flur



# Exposé - Galerie



Gäste -WC im EG



Treppe zum OG



## Obergeschoss

Über eine Wendeltreppe gelangt man ins Obergeschoss.

Sowohl im Flur und den oberen Zimmern bieten die praktischen Einbauschränke viel Stauraum.

Gegenüber des Hauptschlafzimmers befindet sich das Badezimmer mit Dusche, Wanne, modernem Waschtisch und großem Spiegel sowie einem Hänge-WC.



Bad im OG



# Exposé - Galerie



Wendeltreppe im OG



Bad im OG



# Exposé - Galerie



Bad im OG



## Obergeschoss



Gegenüber des Hauptschlafzimmers befindet sich das Badezimmer mit Dusche, Wanne, modernem Waschtisch und großem Spiegel sowie einem Hänge-WC.



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



## Obergeschoss 2 Büros



Sowohl das Hauptschlafzimmer wie auch die beiden Büros, haben einen Zugang zum Balkon.

Von dort aus hat man einen schönen Blick in den Garten und Sie haben die Möglichkeit in aller Ruhe den Sonnenuntergang zu genießen.



2 Büros im OG



Buro - Einbauschränk



# Exposé - Galerie



Büro mit Balkon



Büro mit Balkon



# Exposé - Galerie



Balkon im OG



## Obergeschoss

Zimmer mit abgeteiltem Waschplatz



Das kleinere Schlafzimmer hat einen vom Raum abgeteilten Waschplatz.  
Unter der Dachschräge ist ein Einbauschränk mit 2 Schiebetüren.



OG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Zimmer 4 mit Waschplatz



# Exposé - Galerie



Zimmer4



Zimmer 4



# Exposé - Galerie



## Kellergeschoss

5 Räume



Im Keller befinden sich 3 beheizte Räume:

Eine Klafs-Sauna mit Nassbereich , ein Hobbyraum und ein Trockenraum.

HWR / Heizungsraum, Vorratsraum und Flur haben keine Heizkörper.



Saunaraum



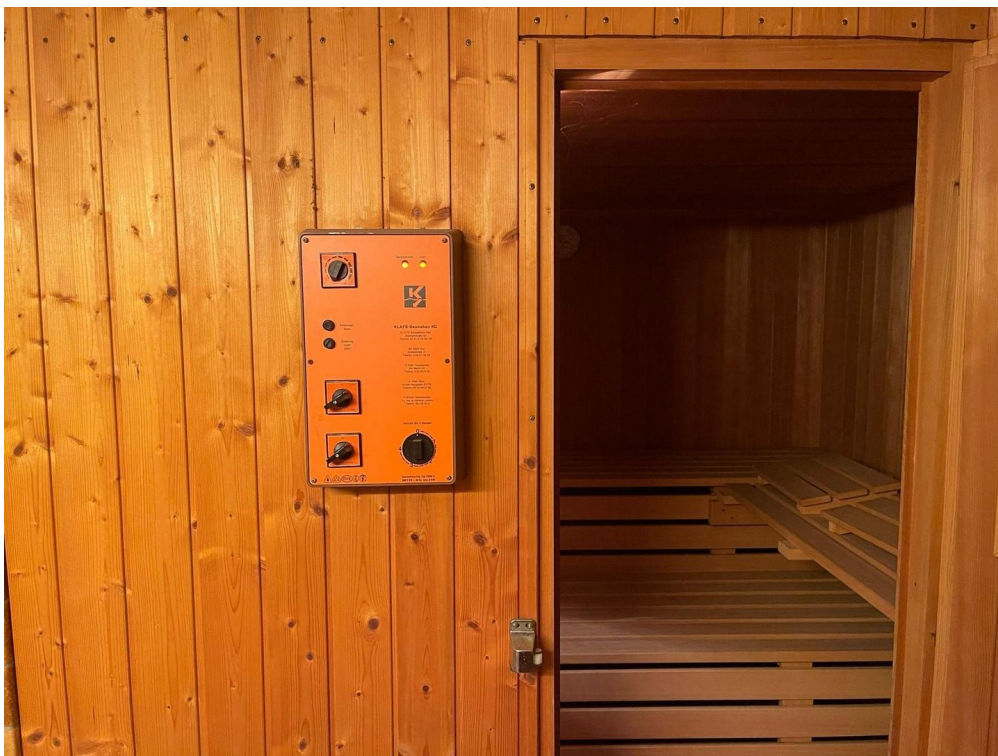
Klafs-Sauna



# Exposé - Galerie



Nassbereich mit Schwallbrause



Klafs-Sauna

# Exposé - Grundrisse



## Immobilie in Wuppertal zu verkaufen

Einfamilienhaus -freistehend -

ca. 162 qm Wohnfläche, Nutzfläche ca.95 qm, 1225 qm

---

Kontakt: Gabriele Landgrafe und Roland Reuter | [immobilie@landgrafe-partner.de](mailto:immobilie@landgrafe-partner.de)

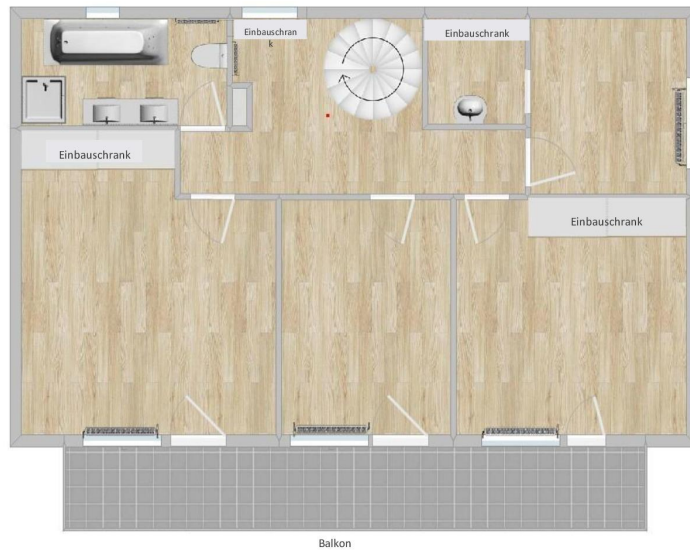
# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

## Grundriss OG



# Exposé - Grundrisse

## Grundriss Keller





# Exposé - Anhänge

## 1. Kurz-Exposé EFH Wpt.-Süd



# Expose´



Gabriele Landgrafe  
immobilie@landgrafe-partner.de

7.9.2024

## Inhalt

---

.....	1
Eckdaten.....	2
Lagebeschreibung .....	2
Entfernungen .....	2
Objektbeschreibung.....	3
Objektbeschreibung.....	3
Eingänge.....	3
EG.....	3
OG.....	3
Kellergeschoss:.....	4
Doppelgarage / Stellplätze.....	4
Ausstattung:.....	4
Daten der Immobilie im Überblick.....	5
Eckdaten.....	5
Kaufpreis & Verfügbarkeit.....	5
Flächen & Zimmer .....	5
Bauweise .....	5
Heizung.....	5
Sonstige Ausstattungsmerkmale.....	6
Flurstück & Grundbuch .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
Nebenkostenaufstellung in Euro.....	6
ALTERNATIV: Alarmanlage .....	6



## Eckdaten

<b>GRUNDSTÜCKSGRÖßE</b>	1.225 m <sup>2</sup>
<b>EINFAMILIENHAUS</b>	1
<b>BAUJAHR</b>	1964
<b>BAUWEISE</b>	1½-geschossig
<b>DACH</b>	Giebel 30°
<b>ANZAHL ZIMMER</b>	6
<b>EG</b>	ca. 90,48 m <sup>2</sup>
<b>OG bis 2m ca. 71,77 m</b>	ca. 71,77 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE GESAMT</b>	ca. <b>162,25 m<sup>2</sup></b>
<b>SAUNA, HOBBYRAUM, TROCKENRAUM – BEHEIZT - HWR/ HEIZUNG, VORRATSKELLER- UNBEHEIZT- NUTZFLÄCHE IM KELLER GESAMT</b>	ca. 62,80 m <sup>2</sup> ca. 32,40 m <sup>2</sup> ca. <b>95,20 m<sup>2</sup></b>

**Kaufpreis: 830.000€ (provisionsfrei, von privat)**

KONTAKT: GABRIELE LANDGRAFE, TELEFON: |0174-1830036, E-MAIL:IMMOBILIE@LANDGRAFE-PARTNER.DE

## Lagebeschreibung

Die Verkehrsanbindungen an die A46 und an die A1 sind in unmittelbarer Nähe. Bushaltestellen sind fußläufig zu erreichen.

## Entfernungen

Supermarkt, Baumarkt, Bäcker, Tankstelle	Ca. 3 km
Schule	Ca. 3 km
Kindergarten/KiTa	Ca. 3 km
Ärztliche Versorgung	Ca. 1 km
Bushaltestelle	Ca. 10 - 400 m
Bahnhof	Ca. 3 km

## Objektbeschreibung

---

Das Haus wurde im Jahr 1964 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. ca. 162,25 m<sup>2</sup> (EG und OG) bietet es ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Haus besticht durch seine großzügige Raumaufteilung und einer soliden Ausstattung. Im Erdgeschoss befindet sich ein großes Wohn-Esszimmer mit offener Küche, durch die großen Fenster viel Tageslicht fällt. Die Einbauküche ist mit Marken- Geräten ausgestattet.

Ein besonderer Hingucker ist definitiv der große Garten mit Teich, Bewässerung und Wasserlauf. Von Terrasse und Balkon haben Sie die Möglichkeit in aller Ruhe den Sonnenuntergang zu genießen.

Das Haus ist ab Januar 2025 bezugsfrei.  
Der Kaufpreis beträgt 830.000,00 €.  
Da der Kauf privat erfolgt, sparen Sie sich die Maklerprovision.

## Objektbeschreibung

---

### Eingänge

- 1 Hauseingang (Haupteingang)
- 1 Nebeneingang von der Garagenseite mit Zugang zur Küche und zum Keller
- Kellergeschoss:
- Nutzfläche: HWR für Stellplätze Waschmaschine und Trockner, Dusche, Heizungsanlage
- Nachstehende Räume sind mit Heizkörpern ausgestattet und können als Wohnfläche genutzt werden, für:
- Saunaraum ausgestattet mit einer Klafs-Sauna; Wasch- Duschbereich incl. einer Schwallbrause
- Hobbyraum
- Vorratsraum

### EG

- Wohn- Esszimmer
- Büro-bzw. Arbeitsraum
- Küche inkl. Einbauküche
- Diele mit Wendeltreppe zu den oberen Räumen

### OG

- 3 Räume mit Zugang zum Balkon
- 1 Raum mit separatem Waschplatz
- Flur
- Badezimmer mit Dusche und WC



**Kellergeschoss:**

- HWR für Stellplätze Waschmaschine und Trockner, Dusche, Heizungsanlage
- Nachstehende Räume sind mit Heizkörpern ausgestattet und können als Wohnfläche genutzt werden, für:
- Saunaraum ausgestattet mit einer Klafs-Sauna; Wasch- Duschbereich incl. einer Schwallbrause
- Hobbyraum
- Trockenraum

**Doppelgarage / Stellplätze**

- 2 Stahlbeton Fertigaragen „System Kesting“ Tore sind elektrisch
- 2 Stellplätzen

**Ausstattung:**

---

- Die Alufenster sind mit Thermophen-Doppelverglasung ausgestattet
- Zentralheizung in allen Räumen, sowie in 3 Räumen im Keller
- Kabel-Anschluss
- Fernsehanschluss in jedem Wohnraum
- Parkett in allen Wohnräumen
- Weiße Keramikfliesen in Bad, Gäste WC, Flur und Küche
- Braune Keramikfliesen im Saunabereich
- 4 Einbauschränke im OG (in 3 Zimmern und 1 im Flur)

## Daten der Immobilie im Überblick

## Eckdaten

<b>Objektart</b>	Einfamilienhaus -freistehend
<b>Stadt-/Ortsteil/Gemeinde</b>	Wuppertal-Elberfeld Nähe UNI

## Kaufpreis &amp; Verfügbarkeit

<b>Kaufpreis</b>	830.000 €
<b>Provision</b>	Provisionsfrei, von privat
<b>Verfügbar ab</b>	Nach Vereinbarung, ab Januar 2025
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Bewohnt
<b>Nutzung bei Übergabe</b>	Frei, im bewohnbaren Zustand

## Flächen &amp; Zimmer

<b>Wohnfläche</b>	ca. 162,25 m <sup>2</sup>
<b>Saunaraum, Hobbyraum, Trockenraum beheizt</b>	ca. 62,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: HWR/Heizung, Vorratskeller</b>	ca. 32,40 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 1.225 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer EG</b>	2 + offene Küche und Gäste-WC
<b>Anzahl Zimmer oben</b>	3 mit Zugang zum Balkon 1 mit separatem Waschplatz
<b>Anzahl Badezimmer mit WC</b>	1
<b>Anzahl Einbauschränke</b>	4

## Bauweise

<b>Baujahr</b>	<b>1964</b>
<b>Baujahr</b>	1964
<b>Bauweise</b>	Massiv mit Außen-Dämmung
<b>Deckenhöhe (durchschnittlich)</b>	2,50 m
<b>Anzahl Etagen</b>	2
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	1
<b>Vollkeller</b>	Ja
<b>Anzahl Stellplätze</b>	2 Außenstellplätze 2 Garagen mit elektrischen Toren und Zugang zum Garten
<b>Elektroinstallation</b>	Wurde 1991 erneuert
<b>Dachform</b>	Giebeldach 30°
<b>Alufenster</b>	1985 Thermopen -Doppelverglasung

## Heizung

<b>Baujahr Heizung</b>	2013
<b>Befuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Heizkörper



## Sonstige Ausstattungsmerkmale

<b>Terrasse</b>	ca. 40 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	ca. 15 m <sup>2</sup>
<b>Alarmanlage gekoppelt</b>	mit der Wach- und Schließgesellschaft W`tal
<b>Fernsehanschluss</b>	Kabel in jedem Wohnraum

## Nebenkostenaufstellung in Euro

		<b>Betrag p. a.</b>
<b>2</b>	Grundabgaben (4x Jährl. Ca. 560,--)	
	Grundsteuer	
	Trinkwasser-Vorausleistung	
	Schmutzwasser- Vorausleistung	
	Straßenreinigung	
	Abfall	
	Regenwasser	
	Grundabgaben Gesamtbetrag	2.250,40€
<b>3</b>	Gas und Strom p. m. ca. 430,--	5.160,00 €
<b>4</b>	Schornsteinfeger ca.	130,00 €
	Gesamtsumme	5.290,00 €
	<b>Gesamtkosten monatlich ca.</b>	<b>628,36 €      7.540,40 €</b>

### ALTERNATIV: Alarmanlage

Anschaffung der Alarmanlage 12 / 2015	
Kosten der Installation 4.200,00	
Alarmanlage im gesamten Haus jährliche Wartung ohne Ersatz und Austauschteile	250,00 €
Wach-und Schließgesellschaft Alarmaufschaltungsvertrag	390,00 €
Gesamtkosten jährlich ca.	640,00 €