

Exposé

Einfamilienhaus in Wuppertal

Charmantes Einfamilienhaus - freistehend - in Wuppertal- Eiberfeld- Nähe der UNI



Objekt-Nr. OM-311634

Einfamilienhaus

Verkauf: **790.000 €**

Ansprechpartner:
Gabriele Landgrafe

42119 Wuppertal
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahmedatum	15.02.2025
Grundstücksfläche	1.225,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	162,25 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	257,45 m ²	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 m² (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,

dass 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 parkähnliche 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 Februar 2025 bezugsfrei.

Der Kaufpreis beträgt 790.000,00 €.

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
- Tageslicht Bad mit Dusche, Wanne 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 Fertiggaragen „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, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	133,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Erdgeschoss separates Zimmer



Das separate Zimmer hat einen Blick in einen kleinen Gartenabschnitt.



Zimmer im EG

Exposé - Galerie



Haupteingang und Diele



Zimmer 1 im EG

Exposé - Galerie



Zimmer 1 im EG



Zimmer EG - Gartenblick

Exposé - Galerie



Erdgeschoss offene Küche



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



Offene Küche



Terrasse

Exposé - Galerie



Offene Küche



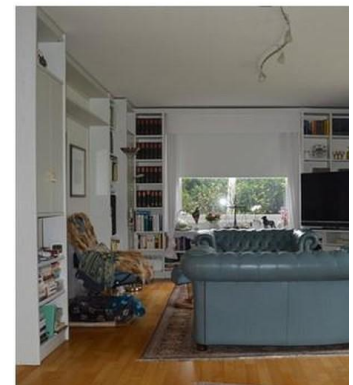
Offene Küche mit Essbar



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

Exposé - Galerie



Wohnzimmer im EG



Wohnzimmer im EG

Exposé - Galerie



Essplatz im EG



Fenster mit Gartenblick

Exposé - Galerie



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



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten mit Teich

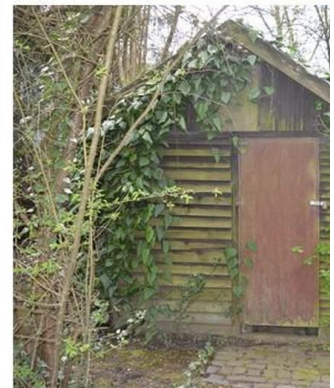
Exposé - Galerie



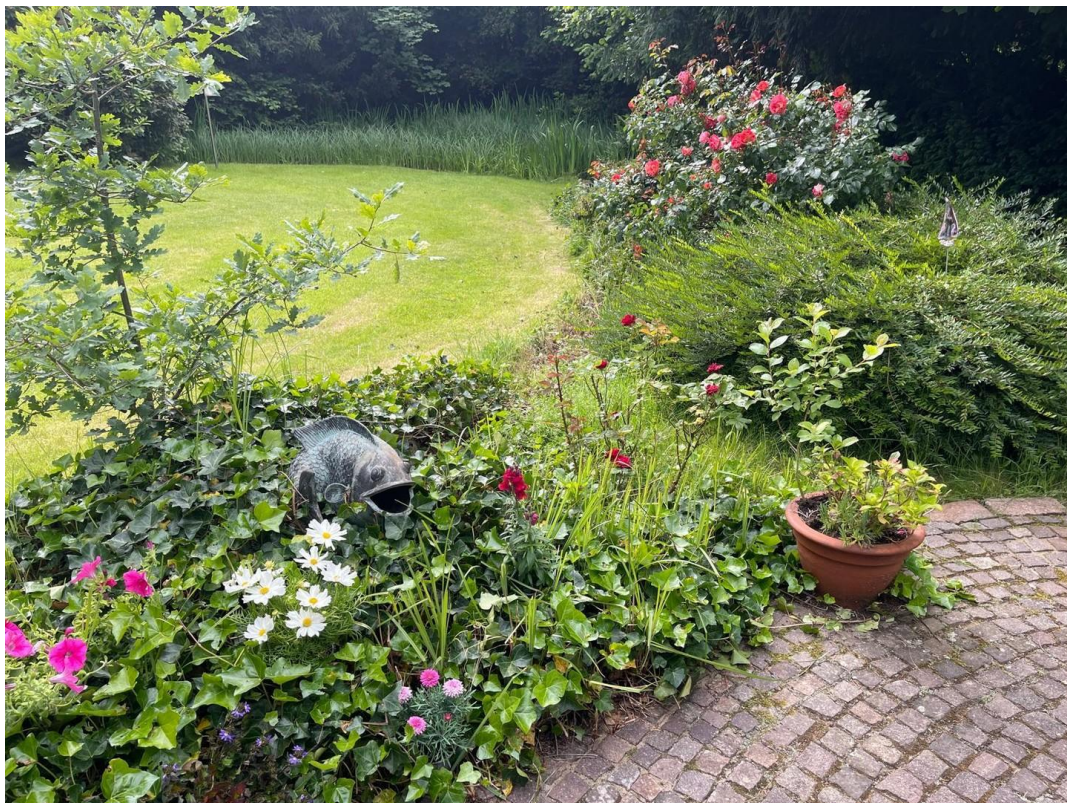
Erdgeschoss Garten mit Teich

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



Garten

Exposé - Galerie



Gerätehäuschen



Garten

Exposé - Galerie



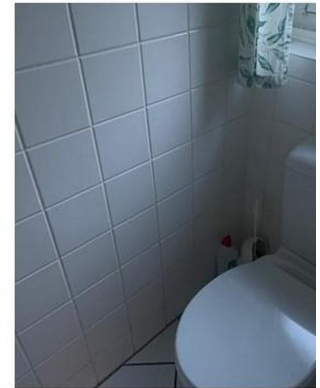
Erdgeschoss Flur



Vom Haupteingang gelangt man in den Flur.

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

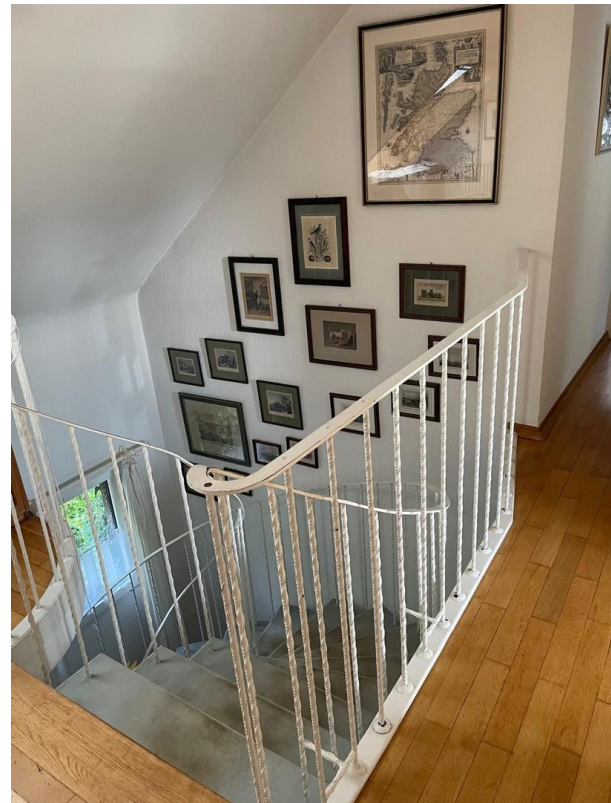
Die Wendeltreppe führt ins OG wo sich noch 3 Zimmer mit Balkon, 1 Zimmer mit Waschplatz und ein Bad befinden.



Eingang und Flur



Gäste -WC im EG



Treppe zum OG

Exposé - Galerie

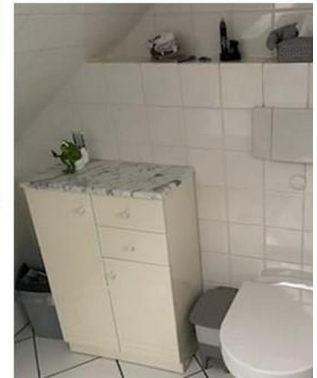


Obergeschoss

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



Wendeltreppe im OG

Exposé - Galerie



Bad im OG



Bad im OG

Exposé - Galerie



Obergeschoss



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



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



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

Exposé - Galerie



Büro - Einbauschränk



Büro mit Balkon

Exposé - Galerie



Büro mit Balkon im OG



Balkon im OG

Exposé - Galerie



Obergeschoss

Zimmer mit abgeteiltem Waschplatz



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



Zimmer im OG



Flur im OG

Exposé - Galerie



4. Zimmer mit Waschplatz im OG



4. Zimmer mit Waschplatz im OG

Exposé - Galerie



4. Zimmer zur Gartenseite



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 im UG

Exposé - Galerie



Klafs-Sauna im UG



Nassbereich mit Schwallbrause

Exposé - Galerie



Klafs-Sauna im UG

Exposé - Grundrisse



Immobilie in Wuppertal zu verkaufen

Einfamilienhaus -freistehend -

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

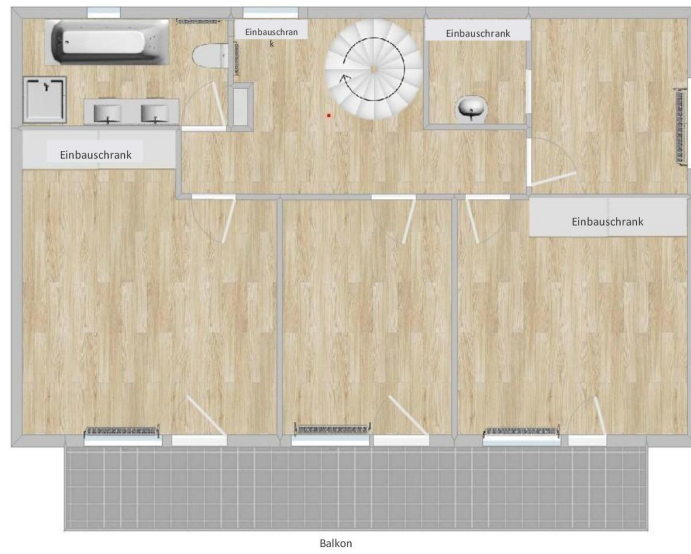
Kontakt: Gabriele Landgrafe und Roland Reuter | immobilie@landgrafe-partner.de

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Grundriss OG



Exposé - Grundrisse

Grundriss Keller



Exposé - Anhänge

1. Kurz-Exposé EFH Wpt.-Süd

Expose' Einfamilienhaus in 42119 Wuppertal



Kontakt: Gabriele Landgrafe
immobilie@landgrafe-partner.de

7.9.2024

Inhalt

.....	1
Eckdaten.....	2
Lagebeschreibung	2
Mikrolage	2
Makrolage	2
Entfernungen	3
Objektbeschreibung.....	3
Objektbeschreibung.....	4
Eingänge.....	4
EG.....	4
OG	4
Kellergeschoss:.....	4
Doppelgarage / Stellplätze	4
Ausstattung:.....	4
Daten der Immobilie im Überblick	5
Eckdaten.....	5
Kaufpreis & Verfügbarkeit.....	5
Flächen & Zimmer	5
Bauweise	5
Heizung	6
Sonstige Ausstattungsmerkmale	6
Nebenkostenaufstellung in Euro	6
ALTERNATIV: Alarmanlage	6
Letzte Modernisierungen	7
Energieausweis	7

Eckdaten

GRUNDSTÜCKSGRÖßE	1.225 m ²
EINFAMILIENHAUS	1
BAUJAHR	1964
BAUWEISE	1½-geschossig
DACH	Giebel 30°
ANZAHL ZIMMER	6
EG	ca. 90,48 m ²
OG bis 2m ca. 71,77 m	ca. 71,77 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	ca. 162,25 m²
SAUNA, HOBBYRAUM, TROCKENRAUM – BEHEIZT - HWR/ HEIZUNG, VORRATSKELLER- UNBEHEIZT- NUTZFLÄCHE IM KELLER GESAMT	ca. 62,80 m ² ca. 32,40 m ² ca. 95,20 m²

Kaufpreis: 790.000€ (provisionsfrei, von privat)

KONTAKT: KONTAKT: GABRIELE LANDGRAFE, TELEFON: 0174-1830036, immobilie@Landgrafe-Partner.de

Lagebeschreibung

Mikrolage

Das von uns angebotene Einfamilienhaus befindet sich in Wuppertal Griffenberg in unmittelbarer Nähe der Bergischen Universität. Naturliebhaber bietet die nahegelegene Friedenshöhe, schöne Wanderwege. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken gut erreichbar. Die Erholungsgebiete sind gut ausgebaut.

Buslinien sind fußläufig zu erreichen und fahren mehrfach am Tag in alle Richtungen. (Remscheid, Solingen, Cronenberg). Anbindungen zur Autobahn A46 oder zur A1 sind gegeben und die Großstädte, Düsseldorf, Köln und Essen gut erreichbar.

Makrolage

Wuppertal - Grüne Stadt mit traditioneller Innovationskraft. Gewachsen zwischen den bekannten Großstädten der Region gilt Wuppertal als heimliche Hauptstadt des Bergischen Landes, südlich des Ruhrgebiets gelegen. Ehemals ein Zentrum der deutschen Textilindustrie gilt Wuppertal heute sowohl als Industrie- und Kulturmetropole als auch Wirtschafts- und Bildungszentrum. Nicht nur die weltberühmte Schwebbahn repräsentiert Wuppertal, sondern auch der weitläufige Zoo, das Von-der-Heydt-Museum für bildende Kunst, die historische Stadthalle und das innovative Institut für Klima, Umwelt und Energie.

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 m² (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.

Im Untergeschoß befindet sich eine Klafs-Sauna mit Nassbereich. Zwei angrenzend beheizte Räume können als Ruhe- oder Trainings- oder Hobbyraum genutzt werden. (ca. 62 qm)
Zusätzlich gibt es noch einen Vorratsraum, Heizungsraum und Flur.

Das Haus ist ab Januar 2025 oder nach Vereinbarung bezugsfrei.
Der Kaufpreis beträgt 790.000,00 €.
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

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:

- Nutzfläche: HWR für Stellplätze Waschmaschine und Trockner, Dusche, Heizungsanlage Flur und Vorratsraum
- Nachstehende Räume sind mit **Heizkörpern ausgestattet** und können als Wohnfläche genutzt werden, für:
 - Sauna
 - 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)
- Parkähnlicher Garten mit Bewässerungsanlage, Teich mit Überlaufteich und Bachlauf

Daten der Immobilie im Überblick

Eckdaten

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

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	790.000 €
Provision	Provisionsfrei, von privat
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung, ab Januar 2025
Aktuelle Nutzung	Bewohnt
Nutzung bei Übergabe	Frei, im bewohnbaren Zustand

Flächen & Zimmer

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

Bauweise

Baujahr	1964
Bauweise	Massiv Dachgeschoss Fachwerkkonstruktion Außen-Dämmung (Hartschaumplatten)
Deckenhöhe (durchschnittlich)	ca. 2,50 m
Anzahl Etagen	1,5-geschossig
Anzahl Wohneinheiten	1
Vollkeller	Ja
Anzahl Stellplätze	2 Außenstellplätze 2 Garagen mit elektrischen Toren und Zugang zum Garten
Elektroinstallation	Wurde 1991 erneuert
Dachform	Giebeldach 30°
Alufenster	1985 Thermophen -Doppelverglasung und 3 Fenster 1993

Heizung

Baujahr Heizung	2013
Befeuerung	Erdgas
Heizungsart	Heizkörper

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Terrasse	ca. 40 m ²
Balkon	ca. 15 m ²
Alarmanlage gekoppelt	mit der Wach- und Schließgesellschaft W'tal
Fernsehanschluss	Kabel in jedem Wohnraum

Nebenkostenaufstellung in Euro

			Betrag p. a.
1	Grundabgaben (4x jährl. Ca. 560,--)		
	Grundsteuer		
	Trinkwasser-Vorausleistung		
	Schmutzwasser- Vorausleistung		
	Straßenreinigung		
	Abfall		
	Regenwasser		
	Summe (Pos. 1)		2.250,40€
2	Gas und Strom p. m. ca. 430,--	5.160,00 €	
3	Schornsteinfeger ca.	130,00 €	
	Summe (Pos. 2+3)		5.290,00 €
	Gesamtsumme p. a.		7.540,40 €
	Gesamtkosten monatlich ca.	628,36 €	

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 €

Letzte Modernisierungen

	Modernisierungsmaßnahme	Jahr
1	Klafs-Sauna	1980
2	Wärmedämmung im ganzen Haus	1980
3	Garagen Anzahl 2	1980
4	Alu Fenster	1985
5	Haustür	1989 Isolierglas aus 1x Spiegelglas 4mm Isolierglas aus 1x Ornamentglas
6	Elektroinstallation	1991
7	Alu-Fenster EG	1993
8	Markisen Anzahl 2	1994
9	Fliesen in der Küche	2007
10	Bad im Obergeschoss	2009
11	Gasheizung	2013 Erdgas Gruppe H-GAS
12	Heizkörper	2013

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarfsausweis
Bedarfsausweis gültig bis	21.10.2034
End-Energiebedarf	13,9 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	E
Wesentlicher Energieträger	Erdgas E