

# Exposé

## Reihenendhaus in Wuppertal

**Modernes Reihenendhaus auf 573m<sup>2</sup> Grundstück,  
Neubausiedlung, Elberfeld-West, Sonnborn**



Objekt-Nr. OM-315682

### Reihenendhaus

Verkauf: **715.000 €**

Ansprechpartner:  
Deniz Ulusoy

Kirchhofstr. 106d  
42327 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	573,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	141,50 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	38,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vorab: Preis, Kauf- & Übergabedatum sind natürlich verhandlungssache.

Das in 2019 erbaute Einfamilienhaus (Reihenendhaus) mit großzügigem Gartengrundstück befindet sich in Elberfeld-West direkt an Wuppertal-Sonnborn angrenzend. Es handelt sich um eine ruhige, aber sehr gut angebundene Wohngegend. Die gesamte Siedlung ist als Neubaugebiet 2019 entstanden. Somit besteht die harmonische Nachbarschaft überwiegend aus Familien mit Kindern.

Das Haus ist auf vier Etagen verteilt. Beim Bau wurden hochwertige Materialien verwendet und die Ausstattung ist gehoben.

Der Eingang von der Strasse aus befindet sich im Untergeschoss. Hier befindet sich eine Diele mit Zugang zum Keller-/Waschraum und Garage. Ein weiterer Stellplatz befindet sich vor der Garage.

Im Erdgeschoss befinden sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche. Von hier aus gelangt man auch auf die Terrasse und in den großen Garten. Hier können Sie gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden verbringen. Des Weiteren verfügt das Erdgeschoss auch über ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich die zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne und bodengleichem Duschbad.

Im Dachgeschoss befindet sich ein großes, offenes Dachstudio. Dieses bietet viel Platz, aber auch noch Gestaltungsmöglichkeiten und könnte mit einfachen Trockenbauarbeiten bei Bedarf in zwei Räume geteilt werden.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von insgesamt 573m<sup>2</sup>

Das Gebäude ist gut gedämmt (19cm WDVS) und modern ausgestattet.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem fast neuwertigen Zustand und bietet viel Komfort und Platz für eine Familie. Die ruhige Lage in einer Wohnsiedlung und die gute Ausstattung machen das Haus zu einem attraktiven Angebot.

## Ausstattung

Im gesamten Haus ist eine Fußbodenheizung verlegt. Das Haus verfügt über eine moderne Gas-Zentralheizung inkl. Brauchwasserspeicher mit Unterstützung durch die thermische Solaranlage. Aufgrund der modernen Dämmung und Bauweise ist der Energieverbrauch vergleichsweise sehr niedrig.

Der Internetzugang erfolgt über einen Glasfaseranschluss mit wahlweise bis zu 1 Gigabit Up-/Downstream. Jedes Zimmer verfügt über Ethernet-LAN-Anschlüsse sowie eine ausreichende Anzahl an Steckdosen.

Im EG und OG sind Rollläden an allen Fenstern montiert. Die Rollläden an den Terrassentüren im EG sind bequem elektronisch bedienbar.

Es ist eine Lüftungsanlage vorhanden, die im EG, OG sowie DG für eine gute Luftumwälzung in den Räumen sorgt und auch Frischluft von Außen ansaugt. In der Küche, dem Badezimmer sowie dem Gäste-WC wird für eine kontinuierliche Abführung der verbrauchten und ggf. feuchten Luft nach draußen gesorgt. Die Bedienung der Lüfter ist kinderleicht durch Schalter und ein kleines Bedienelement an der Wand möglich.

Aufteilung:

Untergeschoss: Eingangsbereich, großer Kellerraum, Garage, Technikecke für Heizungsanlage und Sicherungen.

Erdgeschoss: Wohnzimmer mit Ausgang in den Garten, Essbereich, Küche, Gäste-WC.

Obergeschoss: Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Bad mit Badewanne, Dusche und Fenster.

Dachgeschoss: Ein großes, offenes Dachstudio.

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Es bestehen sehr angenehme nachbarschaftliche Beziehungen. In der Neubausiedlung leben viele junge Familien mit Kindern. Ein kleiner Spielplatz für die Jüngsten ist direkt in der Siedlung vorhanden.

Kauf- und Übergabetermine können wir relativ flexibel vereinbaren. Die Telefonnummer gibt es nur nach ordentlicher schriftlicher Anfrage per Mail.

## Lage

Das Objekt befindet sich in Elberfeld-West, direkt an Wuppertal-Sonnborn grenzend.

Von der sehr guten Verkehrsanbindung bekommt man wenig bis gar nichts mit.

Die A46 verläuft in der Nähe; die Anschlussstelle Wuppertal-Varresbeck ist 1,4km bzw. drei Autominuten entfernt. Bis zur Anschlussstelle Wuppertal-Sonnborn sind es 2,3km bzw. fünf Autominuten.

An der S-Bahnhaltestelle Wuppertal-Sonnborn ist nur 700 Meter bzw. 10 Gehminuten entfernt. Dort halten Züge der Linien S8 (Hagen-Mönchengladbach) und S9 (Hagen-Recklinghausen). Von dort erreicht man den Wuppertaler Hauptbahnhof in etwa 10 Minuten; Düsseldorf-Hauptbahnhof wird in ca. 30 Minuten, Essen-Hauptbahnhof in ca. 40 Minuten erreicht.

Die nächste Bushaltestelle 650 Meter bzw. 9 Gehminuten entfernt.

Die Schwebebahnhaltestelle Sonnborner Straße ist 15 Gehminuten entfernt.

Auch die Nordbahntrasse kann innerhalb von 15 Gehminuten bzw. in 5 Minuten mit dem Fahrrad oder Scooter erreicht werden.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso wie öffentliche Verkehrsmittel, die eine schnelle Anbindung an die Innenstadt Wuppertals garantieren.

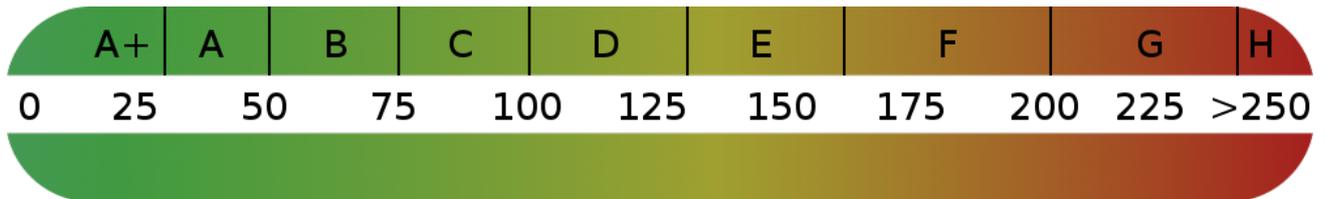
In der Umgebung befinden sich mehrere Supermärkte (Edeka, Lidl, Aldi), Bäckereien, mehrere Arztpraxen, Apotheken, Kioske, Kindergärten, Grundschulen, Spielplätze, die Park- und Grünanlage Nützenberg uvm.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	32,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Ankleide

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Offene Küche mit Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche

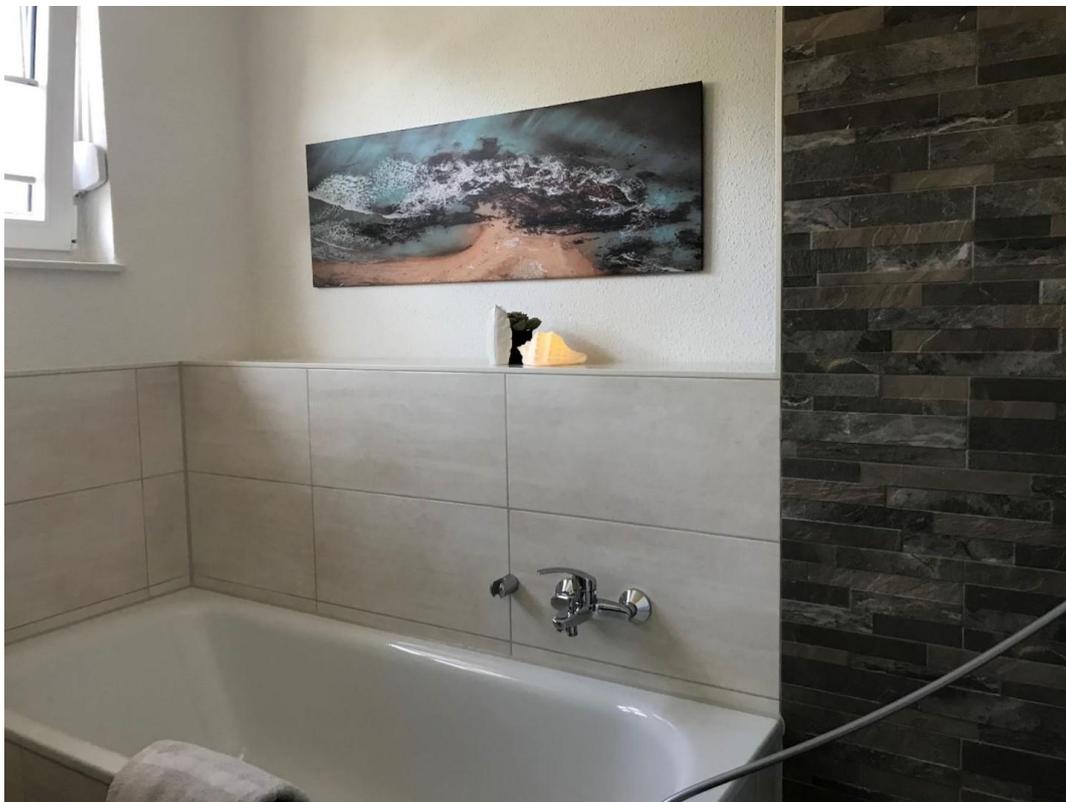


Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer

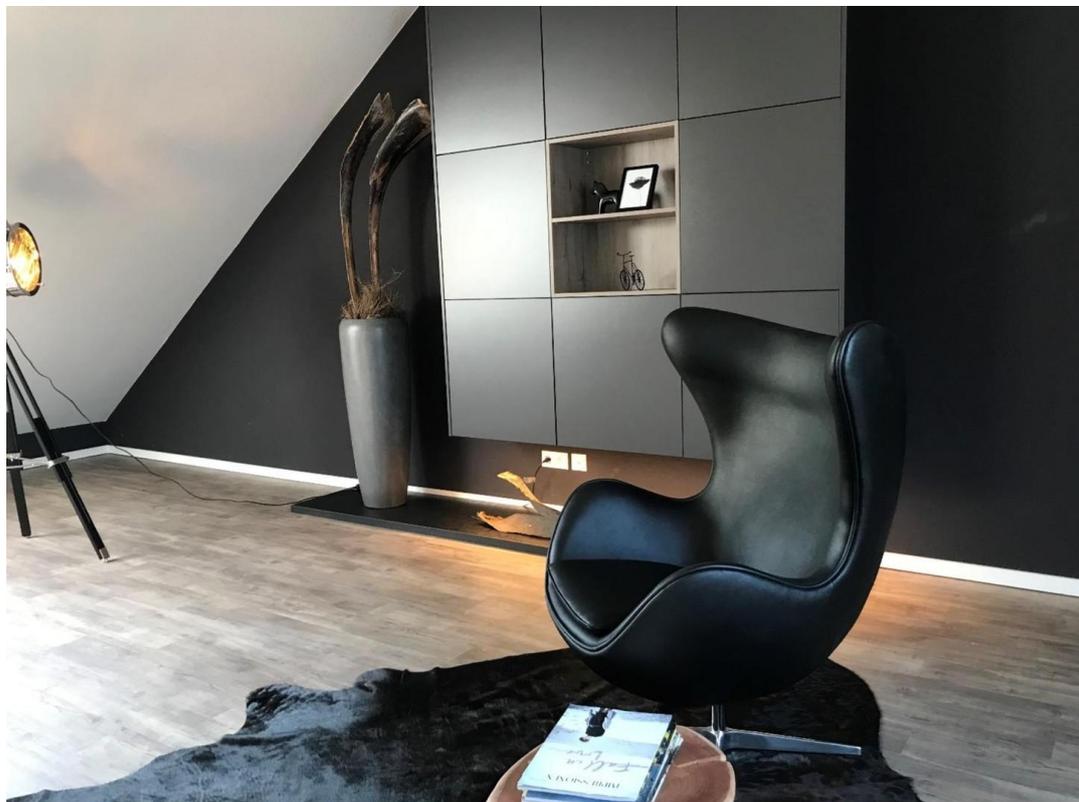


Dusche

# Exposé - Galerie



Studio im Dachgeschoss



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



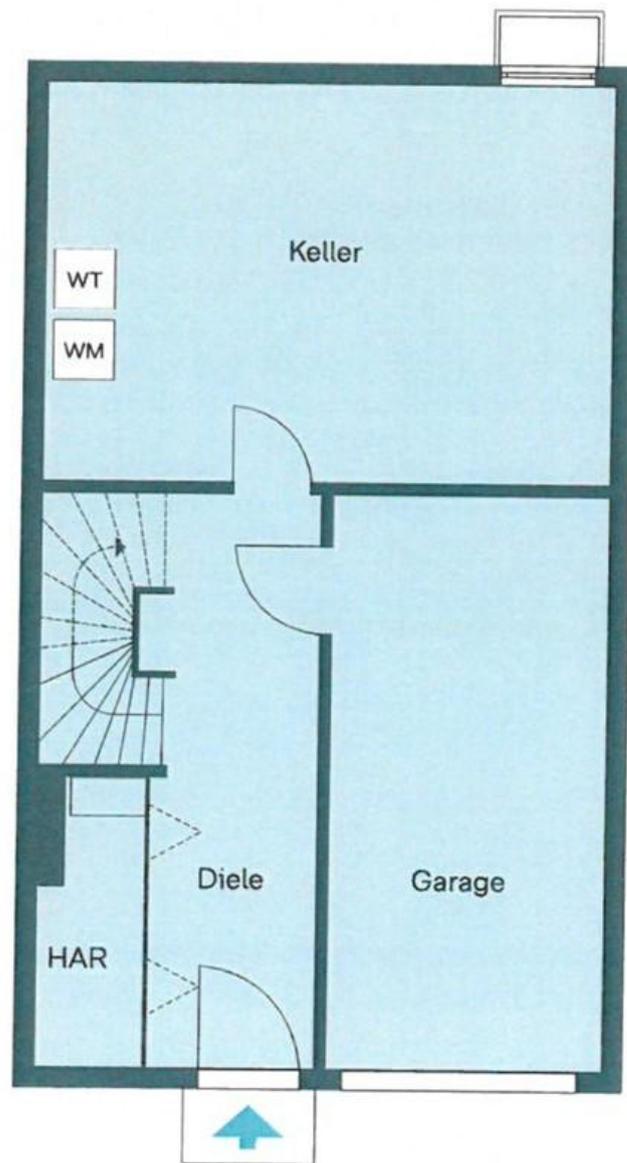
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Keller: 20,85 m<sup>2</sup> / 21,41 m<sup>2</sup>

Garage: 15,04 m<sup>2</sup>

Diele: 10,98 m<sup>2</sup> / 10,15 m<sup>2</sup>

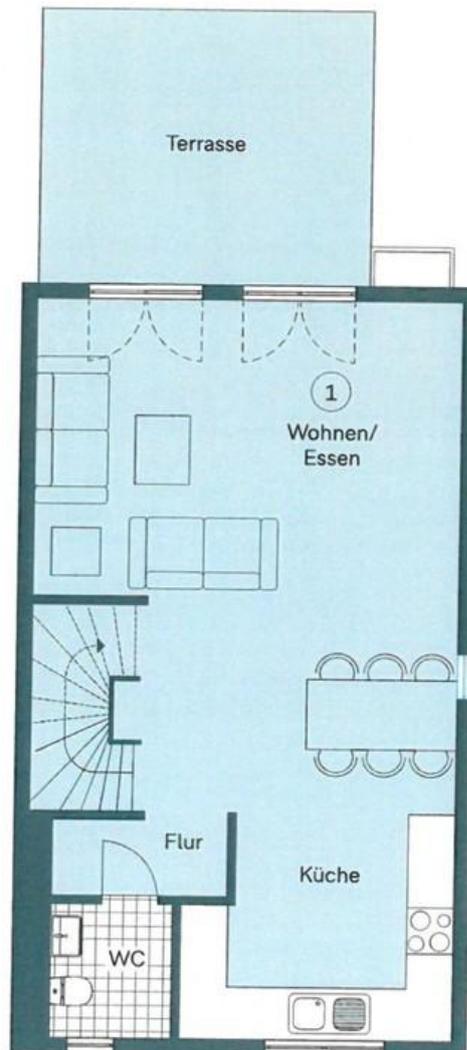
HAR: 1,97 m<sup>2</sup>

Keller

# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoss

Reihenhaus: 54,59 m<sup>2</sup>



Reihenendhaus / Reihenmittelhaus

① Wohnen/Essen: 34,88 m<sup>2</sup> / 34,97 m<sup>2</sup>

Küche: 10,32 m<sup>2</sup>

Flur: 2,39 m<sup>2</sup>

WC: 3,15 m<sup>2</sup>

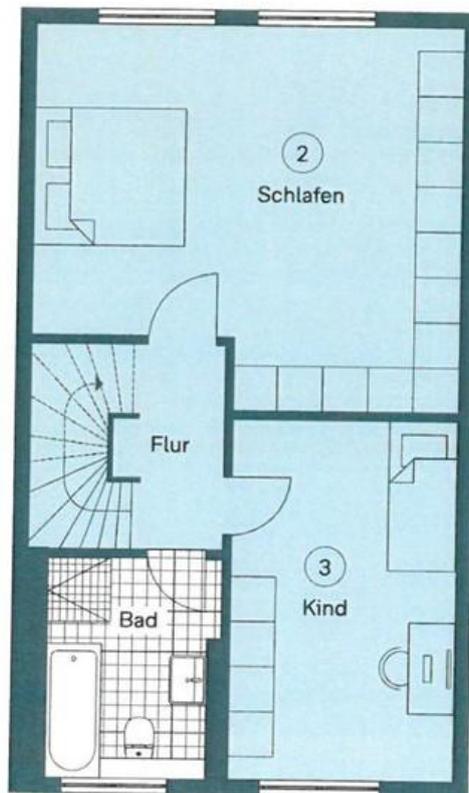
Terrasse (25% A): 16,00 m<sup>2</sup> (4,00 m<sup>2</sup> A)

Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

## Obergeschoss

Reihenhaus: 50,15 m<sup>2</sup>



② Schlafen: 25,45 m<sup>2</sup>

③ Kind: 14,58 m<sup>2</sup>

Bad: 6,77 m<sup>2</sup>

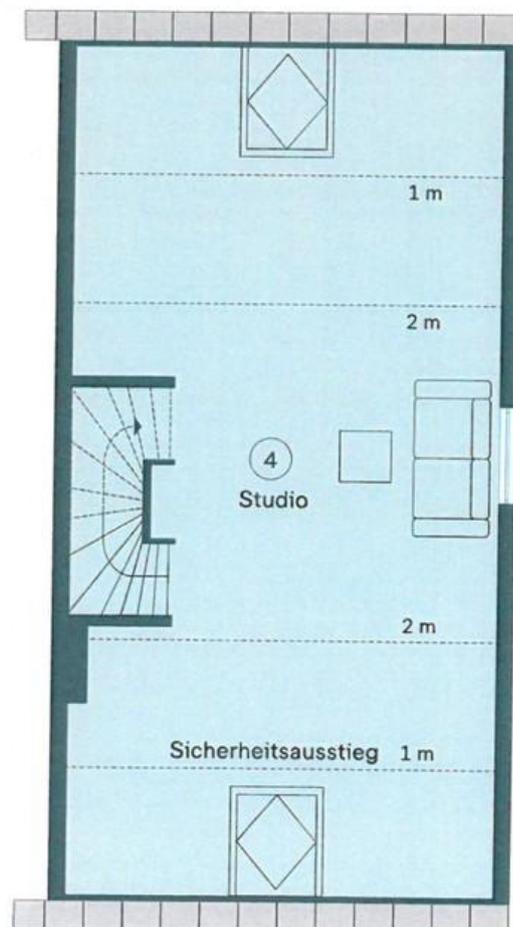
Flur: 3,35 m<sup>2</sup>

Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

## Dachgeschoss

Reihenhaus: 27,43 m<sup>2</sup>



④ Studio: 26,43 m<sup>2</sup>

Flur: 1,00 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss