

Exposé

Reihenendhaus in Wuppertal

Modernes Reihenendhaus auf 573m² Grundstück in Neubausiedlung, Elberfeld-West, Sonnborn



Objekt-Nr. OM-315682

Reihenendhaus

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:
Deniz Ulusoy

Kirchhofstr. 106d
42327 Wuppertal
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

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

Dieses hochwertige und 2019 erbaute Einfamilienhaus (Reihenendhaus mit großem Garten) vereint modernen Wohnkomfort mit einer ruhigen und familienfreundlichen Lage. Direkt an Wuppertal-Sonnborn angrenzend, befindet sich die Immobilie in einer gepflegten Neubausiedlung, die vorwiegend von Familien bewohnt wird.

Raumaufteilung

Untergeschoss: Der Hauseingang liegt auf Straßenniveau. Von der einladenden Diele gelangen Sie direkt in den großzügigen Keller-/Waschraum sowie in die integrierte Garage. Ein weiterer Stellplatz befindet sich direkt vor der Garage.

Erdgeschoss: Hier erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit offener, hochwertiger Einbauküche. Von hier aus betreten Sie die sonnige Terrasse und den weitläufigen Garten – ideal für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Ein modernes Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab.

Obergeschoss: Zwei geräumige Schlafzimmer bieten Platz für individuellen Wohnkomfort. Das stilvolle Badezimmer überzeugt mit einer Badewanne und einer bodengleichen Dusche.

Dachgeschoss: Das großzügige Dachstudio bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Homeoffice, Hobbyraum oder zusätzliches Schlafzimmer. Bei Bedarf kann dieser Bereich durch Trockenbauarbeiten in zwei separate Räume unterteilt werden.

Grundstück:

Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von insgesamt 573 m², das Ihnen vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Ausstattung:

- Hochwertige Bauweise mit erstklassigen Materialien
- Moderne Dämmung (19 cm WDVS)
- Gepflegter, nahezu neuwertiger Zustand

Lage:

Die ruhige und dennoch verkehrsgünstige Lage sorgt für beste Wohnbedingungen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeitangebote sind in der Nähe und machen die Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien.

Fazit:

Dieses moderne Einfamilienhaus vereint stilvolles Wohnen mit großzügigem Raumangebot und einem attraktiven Außenbereich. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie!

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.

Trotz der sehr guten Verkehrsanbindung bleibt es ruhig und angenehm. Die A46 verläuft in der Nähe; die Anschlussstelle Wuppertal-Varresbeck ist 1,4 km bzw. drei Autominuten entfernt, während die Anschlussstelle Wuppertal-Sonnborn 2,3 km bzw. fünf Autominuten entfernt liegt.

Die S-Bahnhaltestelle Wuppertal-Sonnborn ist nur 700 Meter bzw. 10 Gehminuten entfernt. Dort halten Züge der Linien S8 (Hagen-Mönchengladbach) und S9 (Hagen-Recklinghausen). Der Wuppertaler Hauptbahnhof ist in etwa 10 Minuten erreichbar; Düsseldorf-Hauptbahnhof in ca. 30 Minuten, Essen-Hauptbahnhof in ca. 40 Minuten.

Die nächste Bushaltestelle ist 650 Meter bzw. 9 Gehminuten entfernt. Die Schwebbahnhaltestelle Sonnborner Straße erreichen Sie in 15 Gehminuten.

Auch die Nordbahntrasse ist innerhalb von 15 Gehminuten oder in 5 Minuten mit dem Fahrrad oder Scooter erreichbar.

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 gibt es mehrere Supermärkte (Edeka, Lidl, Aldi), Bäckereien, Arztpraxen, Apotheken, Kioske, Kindergärten, Grundschulen, Spielplätze sowie die Park- und Grünanlage Nützenberg.

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Offene Küche mit Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Ankleide

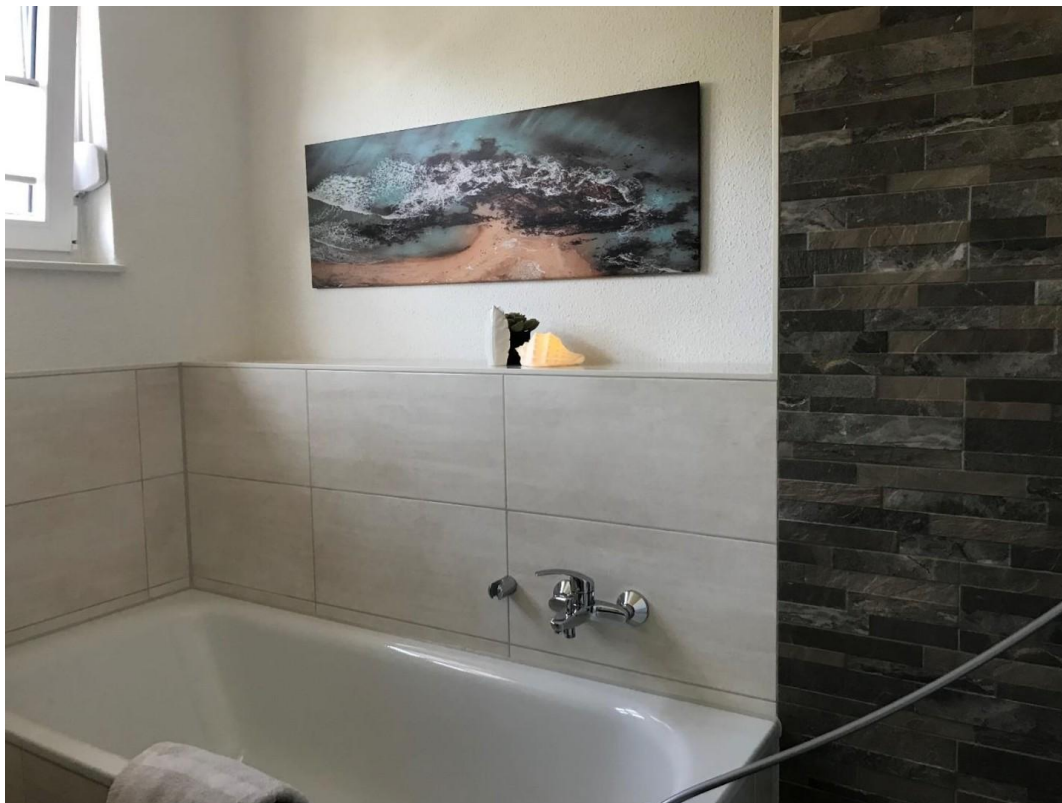


Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer

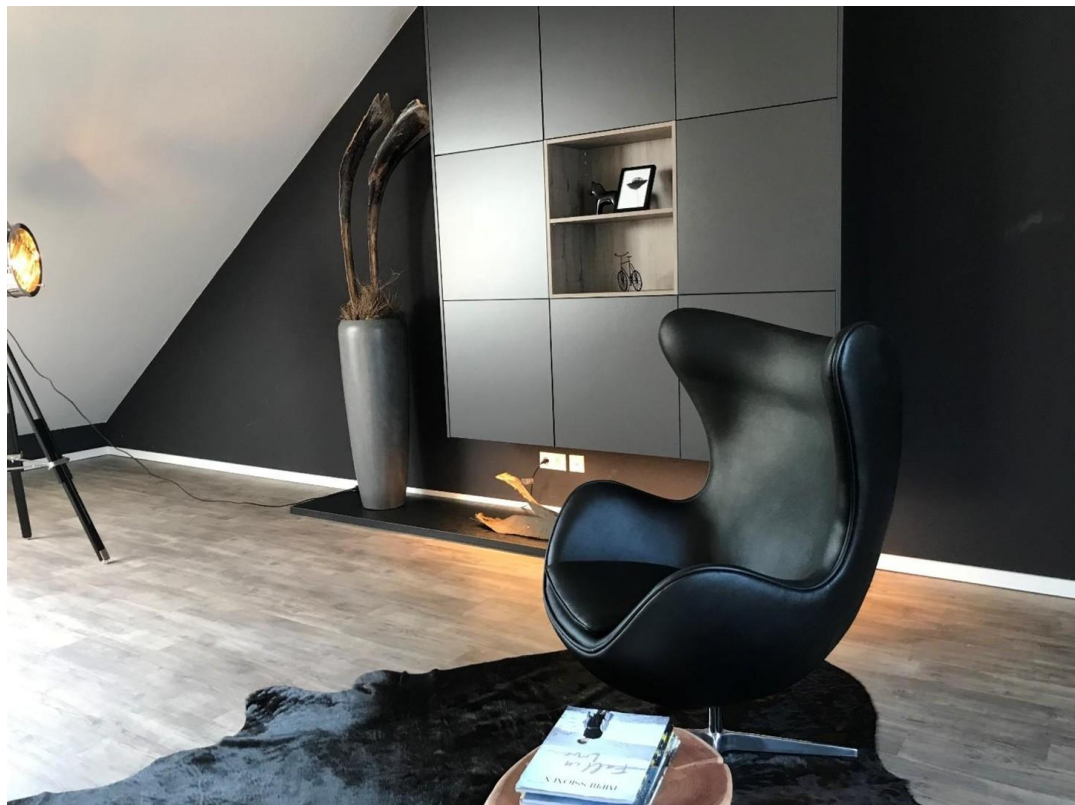


Dusche

Exposé - Galerie



Studio im Dachgeschoss



Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



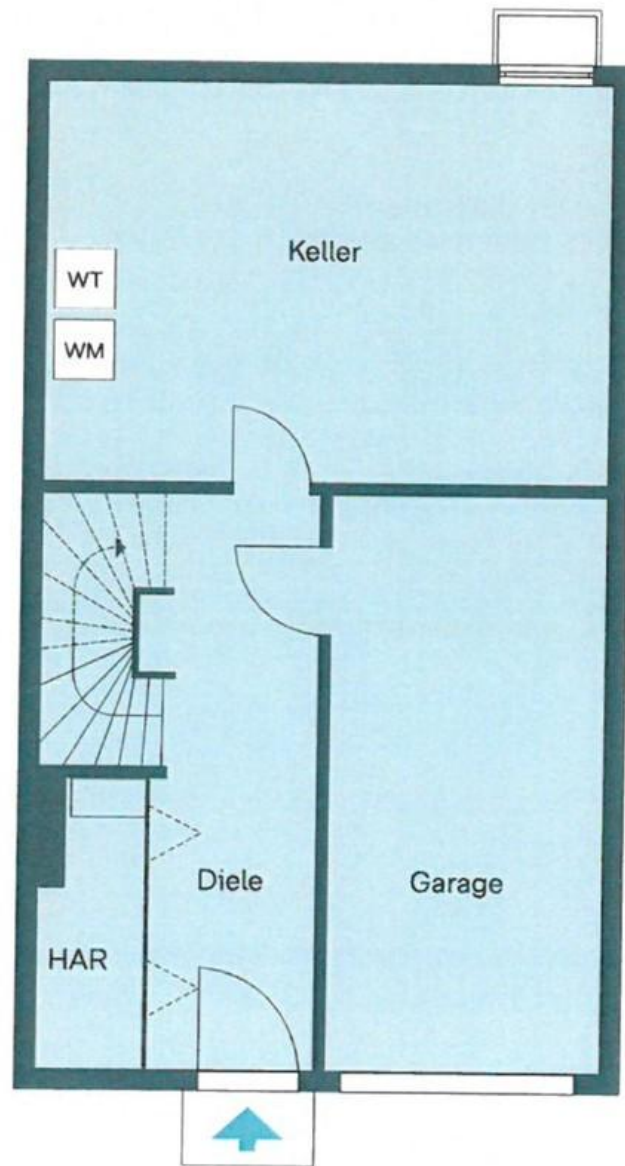
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Keller: 20,85 m² / 21,41 m²

Garage: 15,04 m²

Diele: 10,98 m² / 10,15 m²

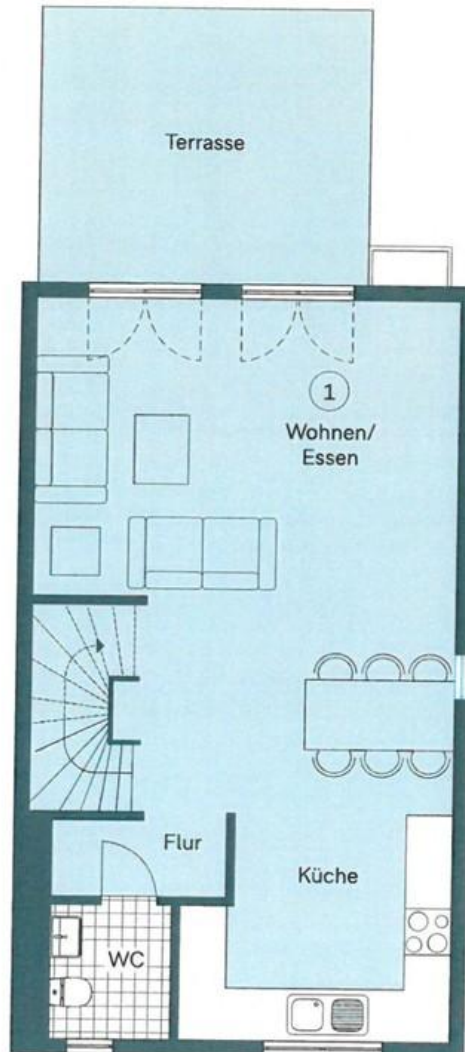
HAR: 1,97 m²

Keller

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss

Reihenhaus: 54,59 m²



Reihenendhaus / Reihenmittelhaus

① Wohnen/Essen: 34,88 m² / 34,97 m²

Küche: 10,32 m²

Flur: 2,39 m²

WC: 3,15 m²

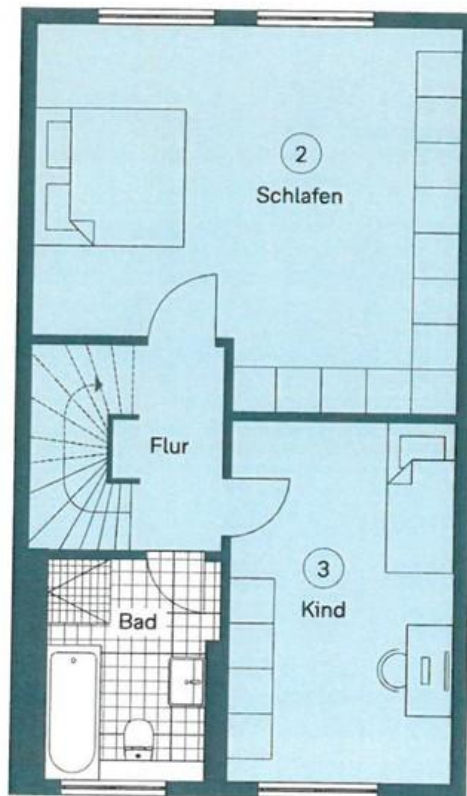
Terrasse (25% A): 16,00 m² (4,00 m² A)

Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

Obergeschoss

Reihenhaus: 50,15 m²



② Schlafen: 25,45 m²

③ Kind: 14,58 m²

Bad: 6,77 m²

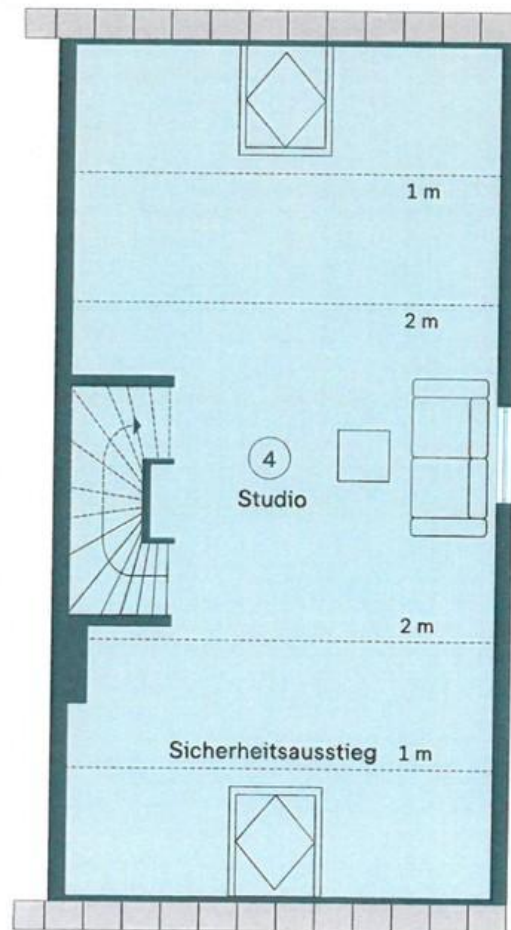
Flur: 3,35 m²

Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss

Reihenhaus: 27,43 m²



④ Studio: 26,43 m²

Flur: 1,00 m²

Dachgeschoss