

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wuppertal

**Freistehendes Haus mit parkähnlichem Garten - Perfekt für Familien oder Mehrgenerationenwohnen**



Objekt-Nr. OM-324411

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **620.000 €**

42113 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Grundstücksfläche	1.382,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	212,60 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Von Privat: Zum Verkauf steht ein einzigartiges freistehendes Haus, eingebettet in einen wunderschön angelegten, nicht einsehbaren parkähnlichen Garten mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 1.382 m<sup>2</sup>. Das Anwesen besteht aus einem charmanten Altbau aus dem Jahr 1952 und einem modernen Anbau von 1973. Diese Kombination ermöglicht eine flexible Nutzung als Einfamilienhaus oder als Zweifamilienhaus, wodurch es auch ideal für eine Mehrgenerationennutzung geeignet ist.

Beide Häuser, Alt- und Anbau, verfügen über eigene Eingänge. Im Erdgeschoss sind sie durch einen Durchgang miteinander verbunden, der einen einfachen Zugang vom einen zum anderen ermöglicht.

Der Altbau (Holzrippenbau) bietet auf einer Wohnfläche von ca. 109,7 m<sup>2</sup> viel Raum und Komfort. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit Essecke und Arbeitsbereich, ausgestattet mit hochwertigem Parkettboden, sowie eine separate kleine Küche. Ein maßgeschneidertes Bücherregal aus edlem Holz bietet viel Platz für Lesebegeisterte. Im Obergeschoss befinden sich ein kleines und zwei große gemütliche Zimmer mit Holzböden, und ein Tageslichtbad mit Badewanne. Zwei Terrassen laden zum Verweilen ein, während der große Keller zusätzlichen Stauraum bietet. Beheizt wird das Haus durch eine Viessmann-Ölzentralheizung, die 2011 installiert wurde.

Der Anbau (massives Steinhaus) überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 102,9 m<sup>2</sup> und einer großzügigen, offenen Raumgestaltung. Im Erdgeschoss des Architektenhauses befinden sich ein weitläufiges Wohnzimmer mit Kamin, eine Essecke und ein eleganter Schieferboden, ergänzt durch eine separate kleine Küche und ein Gäste-WC. Auch hier finden Sie ein maßgeschneidertes Bücherregal aus edlem Holz. Die offene Galerie im Obergeschoss sorgt für ein luftiges Raumgefühl. Hier finden sich ein Zimmer mit Balkon, ein Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Fenster. Eine weitere Terrasse ergänzt den Wohnkomfort.

Der Anbau bietet ebenfalls einen geräumigen Keller, der eine Waschküche und Vorratsräume umfasst. Von dort aus gelangt man trockenen Fußes zu den beiden Garagen.

Die Viessmann-Ölzentralheizung wurde im Jahr 2011 installiert.

Ein Energieausweis (Bedarfsausweis) für den Altbau und den Anbau wurde im Dezember 2024 erstellt. Wir händigen Ihnen diesen nach der Besichtigung des Objektes gerne aus.

Der traumhafte Garten, der das gesamte Haus umgibt, ist liebevoll gestaltet und bietet absolute Privatsphäre. Obstbäume und gepflegte Grünflächen laden zum Entspannen ein und machen dieses Anwesen zu einer wahren Oase und für Kinder ein Spielparadies.

Das Haus kann kurzfristig bezugsfrei sein. Da der Kauf privat erfolgt, entfällt eine Maklerprovision. Diese Immobilie ist ein einzigartiges Angebot für Menschen, die viel Platz, Flexibilität und ein naturnahes Wohnumfeld schätzen.

## Ausstattung

Freistehendes Haus, eingebettet in einen wunderschön angelegten, nicht einsehbaren parkähnlichen Garten.

Zwei separate Heizungsanlagen.

Zwei separate Eingänge.

Maßgeschneiderte Einbauschränke aus edlem Holz.

Altbau: Holzrippenbau.

Kunststofffenster/Thermopen-Doppelverglasung.

Parkett und Fliesen im EG, im OG Holzdielenboden.

Badezimmer mit Fenster, blaue Keramikfliesen und Bodenfliesen.

Großzügiger Keller, mehrere Räume.

Anbau: Massives Steinhaus.

Alufenster/Thermopen-Doppelverglasung. Die Fenster im Wohnzimmer müssen erneuert werden.

Edler und pflegeleichter Schieferboden im EG.

Offener Kamin.

Badezimmer mit Fenster, blaue Keramikfliesen und weiße Bodenfliesen.

Gäste-WC im EG.

Großzügiger Keller, mehrere Räume.

2 Garagen mit trockenem Zugang über den Keller.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Lage des Hauses ist ebenso überzeugend: Beliebte und ruhige Wohngegend in Wuppertal Elberfeld. Das nahegelegene Landschaftsschutzgebiet, nur fünf Gehminuten entfernt, lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und zum Genießen der Natur ein. Öffentliche Verkehrsmittel sind in zwei Minuten erreichbar, und Kindergarten, Schule sowie Supermarkt befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die nächste Autobahnauffahrt ist nur zehn Minuten entfernt, was eine ideale Verkehrsanbindung gewährleistet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Eingang des Anbaus



Garten Teilbereich



Seitenansicht des Altbaus (1)

# Exposé - Galerie



Seitenansicht des Altbaus (2)



Eingang des Altbaus (3)

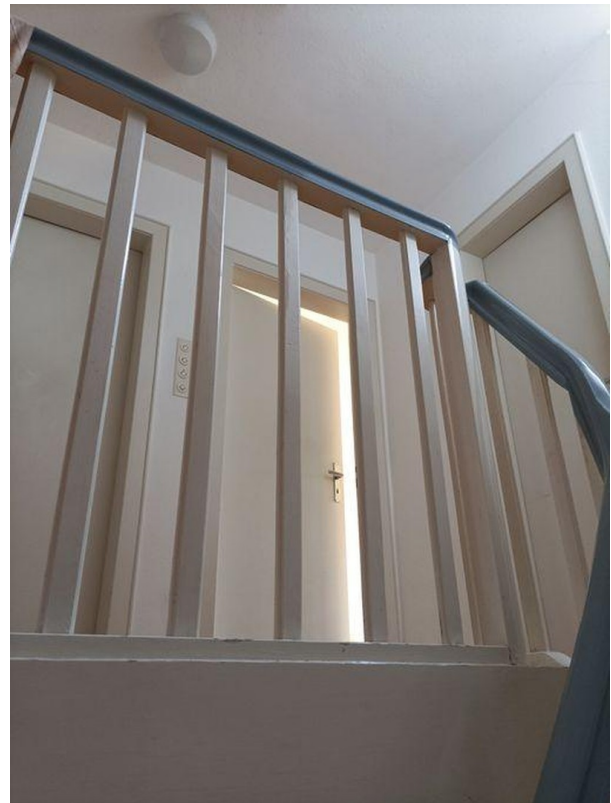
# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer Altbau (4)



EG Essecke Altbau (5)



OG Altbau (6)

# Exposé - Galerie



OG Altbau (7)



OG Altbau (8)

# Exposé - Galerie



OG Altbau Bad (9)



Aufgang



# Exposé - Galerie



Eingang des Anbaus (1)



Seitenansicht Anbau (2)

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich Anbau (3)



EG Anbau (4)

# Exposé - Galerie



EG Anbau (5)



EG Essecke Anbau (6)

# Exposé - Galerie



EG Anbau (7)



Galerie Anbau (8)



EG Kamin Anbau (9)

# Exposé - Galerie



OG Anbau Bad (10)



Garten Sommer (1)

# Exposé - Galerie



Garten Winter (2)



Garten Winter (3)

# Exposé - Galerie



Garten Winter (4)



Garten (5)

# Exposé - Grundrisse

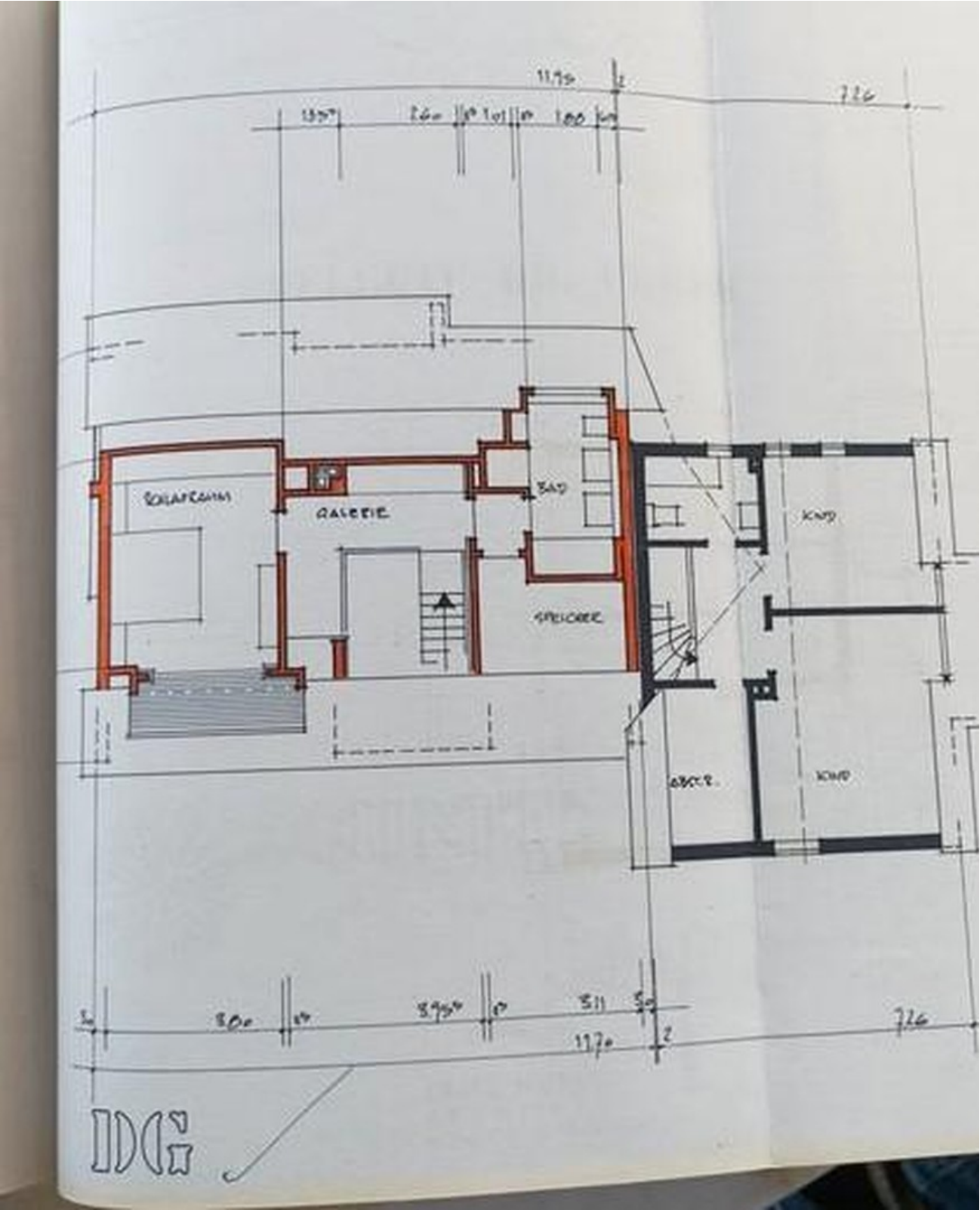


Bild Grundriss OG



# Exposé - Grundrisse

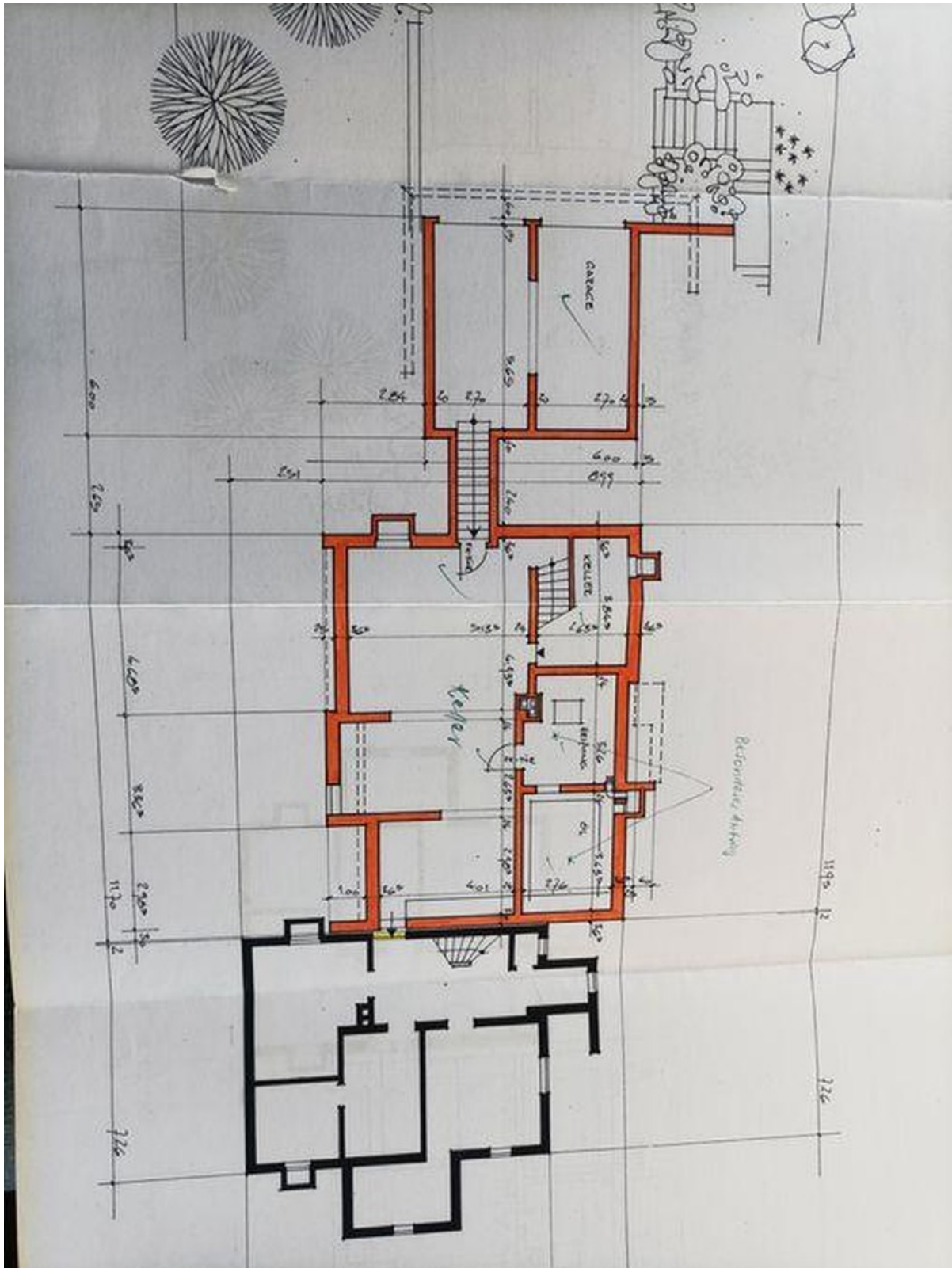


Bild Grundriss Keller

# Exposé - Grundrisse

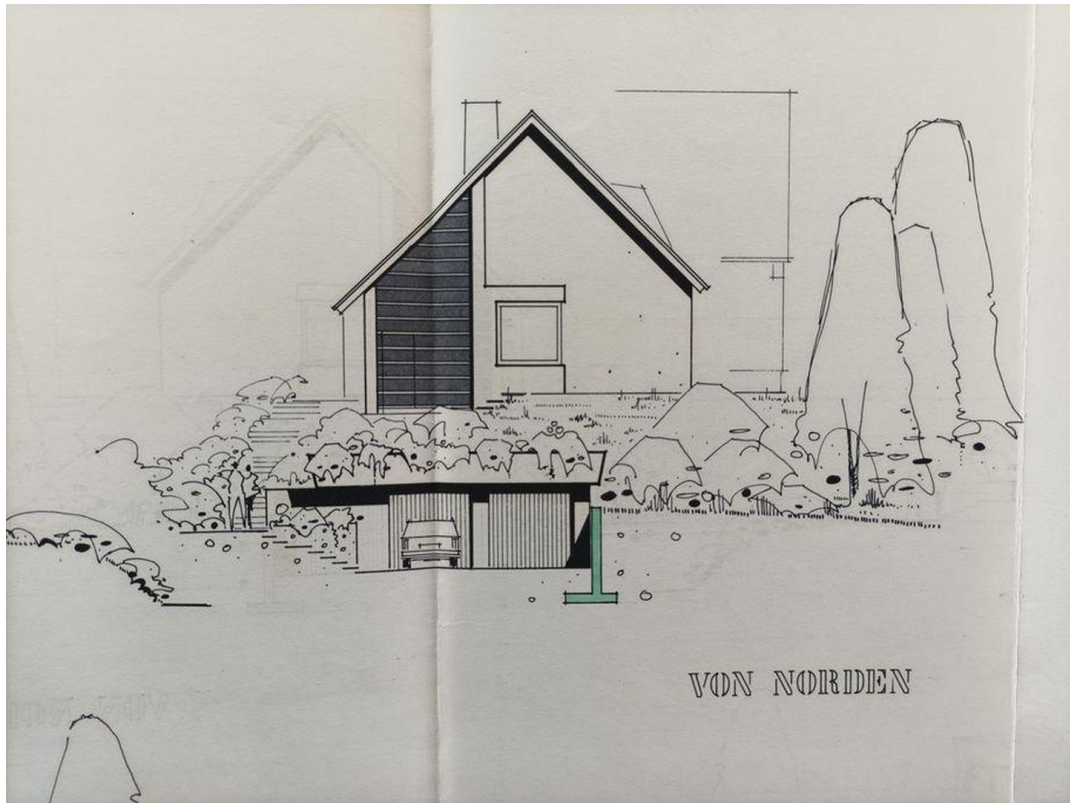


Bild Anbau Grundriss Norden

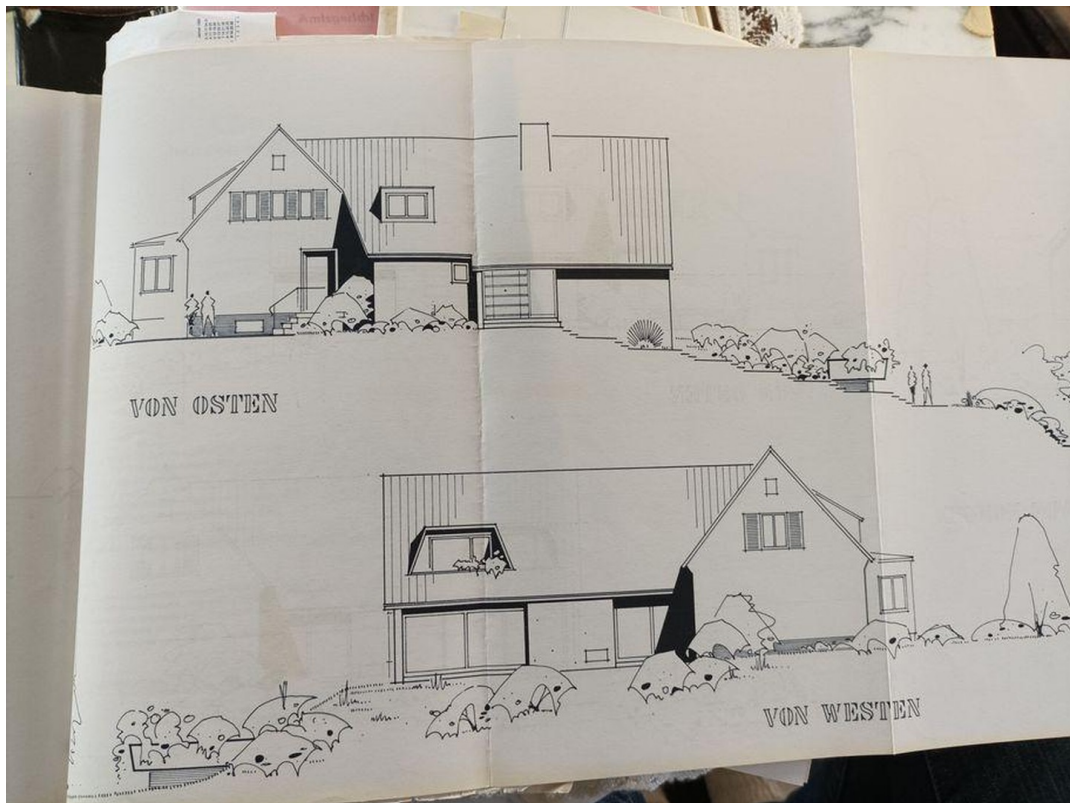


Bild An-/Altbau Ansicht O/W

# Exposé - Grundrisse

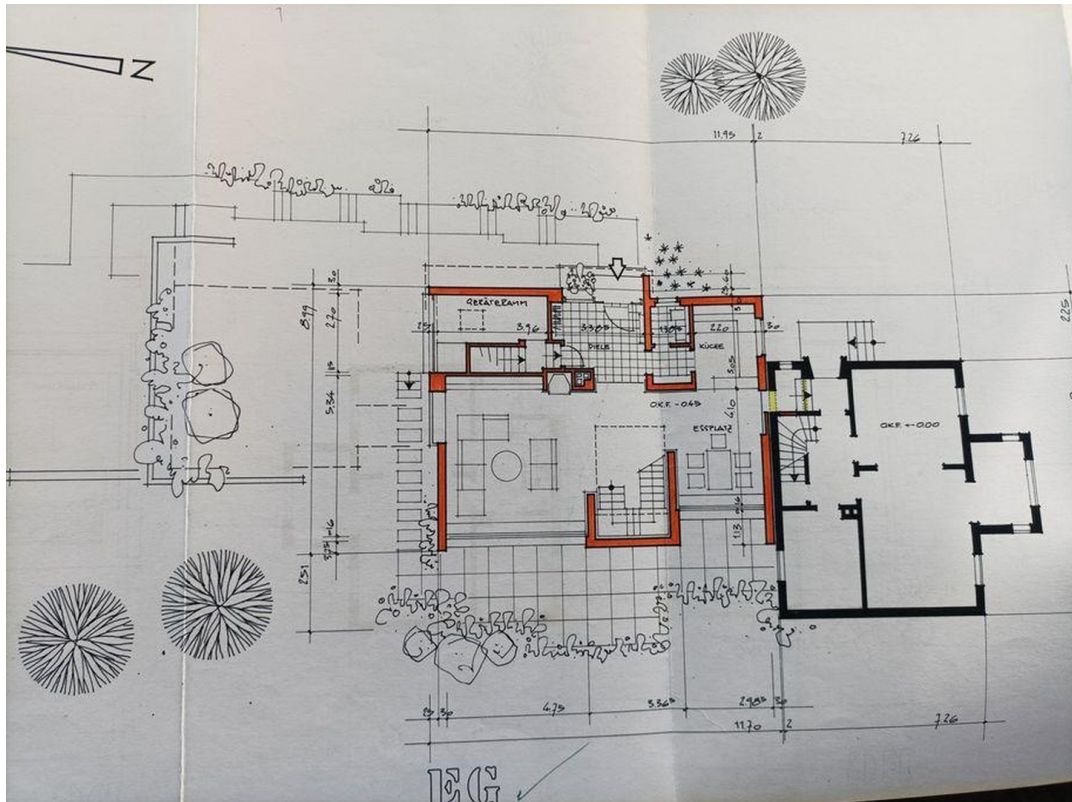


Bild Grundriss EG