

# 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 €