

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: 720.000 € (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 Schwebebahn 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

Dieses charmante Einfamilienhaus in bevorzugter Lage wurde 1964 erbaut. Es steht auf einem großzügigen Grundstück mit 1025 m².

Es bietet auf einer Wohnfläche von 162,25 m² (EG und OG) - neben dem absoluten Wohlfühleffekt - reichlich Platz für die Familie und Leute, die von zu Hause aus arbeiten wollen.

Das Haus besticht durch eine großzügige Raumaufteilung und eine solide Ausstattung. Alle Wohnräume sind mit Parket von erstklassiger Qualität ausgelegt.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Wohn-Esszimmer, welches durch die großen Fenster viel Tageslicht erhält und einen herrlichen Blick in den parkähnlichen Garten bietet.

Die Einbauküche ist mit Markengeräten ausgestattet.

Die Badeinrichtung stammt von Villeroy & Boch und Duravit zusammen mit hochwertigen Grohe – Armaturen. Die Böden in der Küche, Badezimmer, Gäste-WC und Flur sind mit weißen Fliesen verlegt. In allen Wohnräumen befindet sich ein Fernsehanschluss.

Definitiv kein Standard ist die Sauna von KLAFS und der Duschbereich mit Schwallbrause.

Die zusätzlichen 2 großen, beheizten Kellerräume bieten noch mehr Flexibilität und sind als Hobbyraum, Ruheraum etc. nutzbar.

Ein besonderes Highlight ist der parkähnliche Garten mit Teich und Wasserlauf. Von der Terrasse – und dem Balkon aus kann man das idyllische Ambiente genießen und neue Energie tanken.

Eine große Doppelgarage und 2 Stellplätze runden dieses interessante Komfortangebot ab.

Das Haus ist nach Absprache bezugsfrei

Der Kaufpreis beträgt € 720.000,00

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
Befuerung	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	133,9 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	E
Wesentlicher Energieträger	Erdgas E