

Wuppertal – Elberfeld

# Familienfreundliches Reihenhaus in ruhiger Lage mit Terrasse und Garage

Objektnummer: 24134032



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 207 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	24134032
Wohnfläche	ca. 98 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	339.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 31 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	77.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.12.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## Die Immobilie





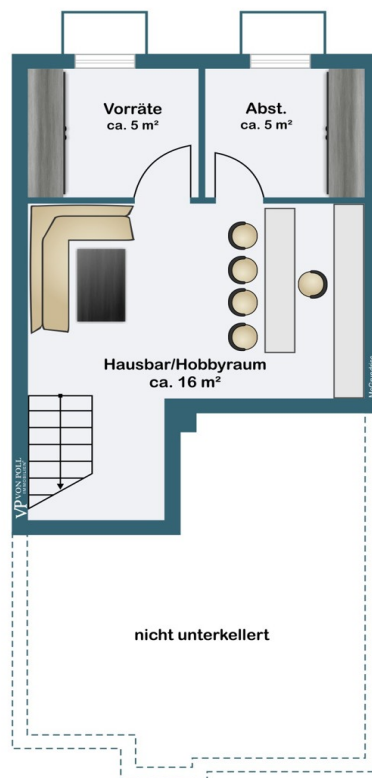
Objektnummer: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

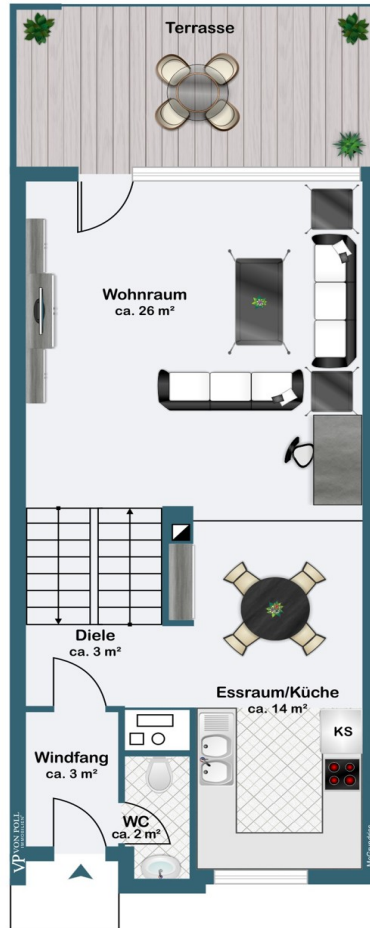
## Die Immobilie



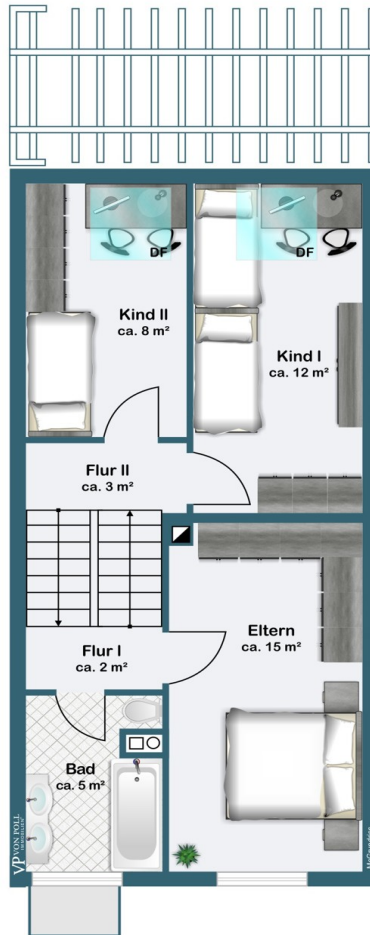
Objektnummer: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

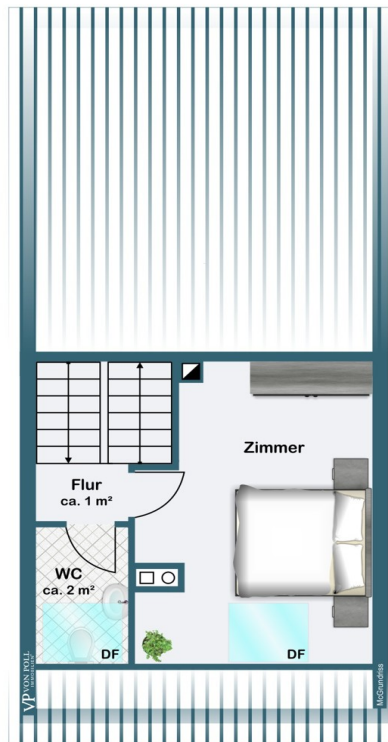
## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenmittelhaus, das 1978 erbaut und zuletzt 2010 modernisiert wurde. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von insgesamt ca. 207 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung sowie eine ansprechende Ausstattung. Das Haus verfügt über insgesamt 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie bieten. Ein modernes Badezimmer mit Granitboden ergänzt die Wohnfläche und bietet die nötigen Annehmlichkeiten für den Alltag. Die Immobilie ist sofort beziehbar und eignet sich ideal für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind. Beim Betreten des Hauses gelangt man in einen einladenden Eingangsbereich, der direkt in den Wohn und Essbereich und die Küche führt. Dieser Bereich ist im Split-Level-Stil gestaltet, was für eine ansprechende Wohnatmosphäre sorgt. Ein Kachelofen im Wohnzimmer bietet gemütliche Stunden an kühlen Tagen. Durch die Westausrichtung der Terrasse wird der Wohnbereich optimal mit Tageslicht versorgt und ermöglicht erholsame Stunden im Freien. Die vorhandene Einbauküche ist funktional ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Die isolierverglasten Fenster mit Kipp- und Drehbeschlägen tragen zur Energieeffizienz des Gebäudes bei und sorgen für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Die Immobilie ist mit einer Gaszentralheizung ausgestattet, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Für zusätzlichen Komfort sorgt die Markise auf der Terrasse, die an sonnigen Tagen Schatten spendet und den Außenbereich zu einem angenehmen Rückzugsort macht. Zusätzlich zu den Wohnräumen bietet das Haus einen Spitzboden, der als zusätzliche Staufläche genutzt werden kann. Der Bodenbelag innerhalb des Hauses besteht aus einer Mischung von Fliesen, Granit und Holz, was die hochwertigen Materialien der Ausstattung unterstreicht. Für die Unterbringung von Fahrzeugen steht sowohl eine Garage als auch ein Stellplatz zur Verfügung. Diese sind über die Zufahrt bequem zu erreichen und bieten ausreichend Platz für mehr als ein Fahrzeug. Dieses Reihenmittelhaus besticht durch seine gepflegte Erscheinung, die praktische Aufteilung und die unmittelbare Bezugsmöglichkeit. Wenn Sie auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind, das sowohl komfortabel als auch funktional ist, dann zögern Sie nicht, eine Besichtigung zu vereinbaren. Wir laden Sie herzlich ein, die Vorzüge dieser Immobilie vor Ort zu erleben und sich selbst von ihren Qualitäten zu überzeugen. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die dieses Haus bietet, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.



Objektnummer: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## Ausstattung und Details

- Gaszentralheizung
- Einbauküche
- Garage / Stellplatz
- Kachelofen im Wohnzimmer
- Markise
- Split Level
- Terrasse / Garten
- Spitzboden
- Fliesen, Granit, Holz
- Alle Fenster isolierverglast mit Kipp- und Drehbeschlägen,

**Objektnummer: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld**

## Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in sehr gefragter und ruhiger Wohnlage von Wuppertal- Elberfeld am Eckbusch. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern. Wald, Wiesen und Felder befinden sich direkt hinter dem Haus und die Natur liegt hier wortwörtlich vor der Haustüre. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig schnell zu erreichen. Ebenso befinden sich alle sonstigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten, Schulen, Busanbindungen in naher und unmittelbarer Umgebung. Elberfeld-Zentrum erreichen Sie mit dem Auto in ca. zehn Minuten, und es besteht eine gute Anbindung an die A 46. Die Flughäfen Düsseldorf und Köln sind in ca. 30-45 Minuten erreichbar. Auch die sportlichen Aspekte kommen nicht zu kurz: Golfplätze, Tennisplätze, Reitanlagen, und Wanderwege finden Sie in unmittelbarer Nähe. Wuppertal ist mit rund 360.000 Einwohnern die größte Stadt und das Industrie-, Wirtschafts-, Bildungs- und Kulturzentrum des Bergischen Landes. Die „Großstadt im Grünen“ liegt südlich des Ruhrgebiets und ist als 17. größte Stadt Deutschlands eines der Oberzentren des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Topografie ist gekennzeichnet durch das Tal der Wupper, die sich rund 20 km durchs Stadtgebiet windet und deren steile Hänge oft bewaldet sind. Die südlichen Stadtteile gehen in die Wiesen und Wälder des Bergischen Landes über. Mit einem Grünflächenanteil von über einem Drittel ist Wuppertal Deutschlands grünste Großstadt. Neben der Schwebebahn ist die Universitätsstadt für etliche kulturelle Einrichtungen und eine reizvolle Umgebung bekannt.

**Objektnummer: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 77.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Guido Gerressen

---

Bahnhofstraße 18 Hilden / Haan  
E-Mail: [hilden.haan@von-poll.com](mailto:hilden.haan@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)