

Wuppertal – Elberfeld

Familienfreundliches Reihenhaus in ruhiger Lage mit Terrasse und Garage

Property ID: 24134032



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 339.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 98 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 207 m²

Property ID: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

At a glance

Property ID	24134032
Living Space	ca. 98 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1978
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	339.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2010
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 31 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	77.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	15.12.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

The property



Property ID: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

The property



Property ID: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

The property



Property ID: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

The property



Property ID: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

The property



Property ID: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

The property



Property ID: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

The property



Property ID: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

The property



Property ID: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

The property



Property ID: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

The property



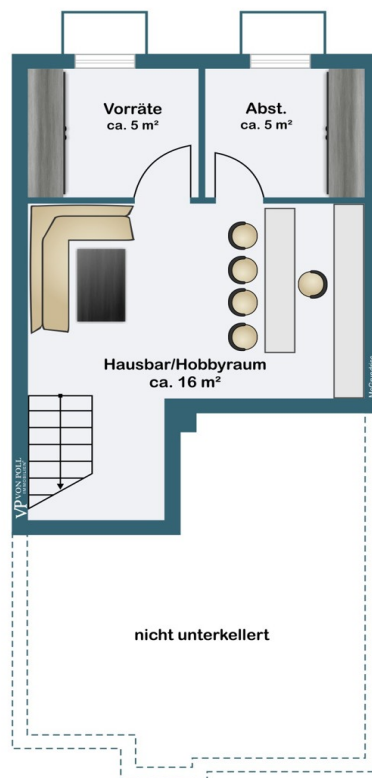
Property ID: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

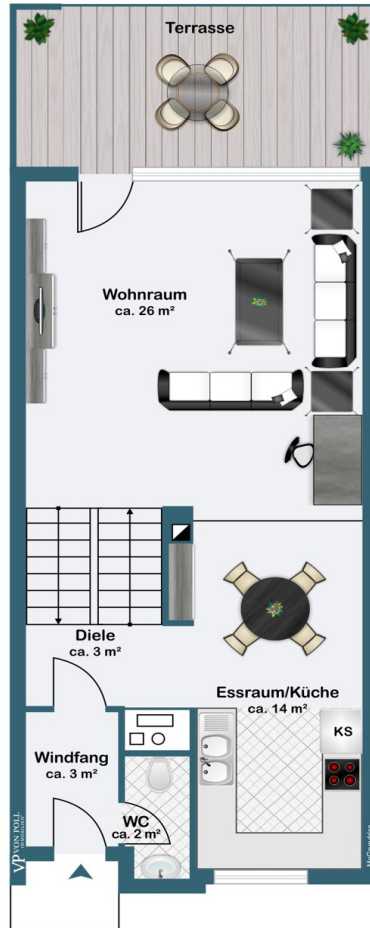
The property

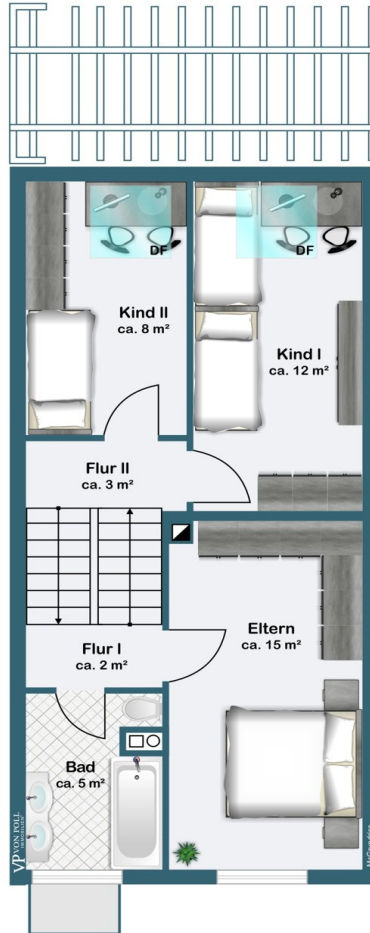


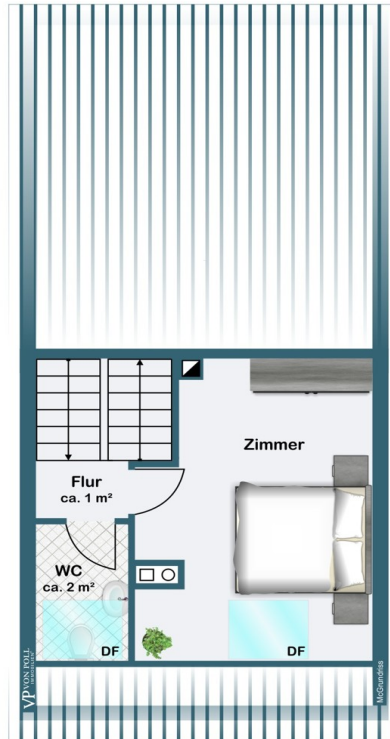
Property ID: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenmittelhaus, das 1978 erbaut und zuletzt 2010 modernisiert wurde. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 98 m² auf einem Grundstück von insgesamt ca. 207 m². 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.

Property ID: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

Details of amenities

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

Property ID: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

All about the location

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.

Property ID: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 77.30 kWh/(m²*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.

Property ID: 24134032 - 42113 Wuppertal – Elberfeld

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Guido Gerressen

Bahnhofstraße 18 Hilden / Haan
E-Mail: hilden.haan@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com