



Ausdruck der Webseite – kein Exposé!

**Attraktives Selbstnutzerobjekt in Wuppertal -
Perfektes Arbeiten und Leben unter einem
Dach!**

Objekt-Nr.:
9009



Haus zum Kauf

Attraktives Selbstnutzerobjekt in Wuppertal - Perfektes Arbeiten und Leben unter einem Dach!

Kaufpreis
520.000 €

 6
Zimmer

 11
Stellplätze

 112,44 m²  851 m²
Wohnfläche (ca.) Grundstück (ca.)

 1954
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	520.000 €
	Mieteinnahmen (Soll)	36.060 €
Käuferprovision	3.57 %	

Die Immobilie

Objekt-Nr	9009	
Kategorie	Standard	
Anzahl Etagen	3	
verfügbar ab	sofort	
Modernisierungen	2024	
Heizungsart	Zentralheizung	
Befeuerungsart	Gas	
Zustand	modernisiert	
Dachboden	✓	
Provisionspflichtig	✓	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	11
	Stellplätze	11
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	112,44 m ²
	Zimmer	6

	Grundstück (ca.)	851 m ²
	vermietbare Fläche (ca.)	213 m ²
	Sonstige Fläche (ca.)	100,56 m ²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Wohneinheiten	2
	Anzahl Terrassen	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	sofort
	Modernisierungen	2024
	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Baujahr	1954
	Zustand	modernisiert
Ausstattungsdetails	Heizungsart	Zentralheizung
	Befeuerungsart	Gas
	Dachboden	✓

Beschreibung

Dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus bietet hochwertigen Wohnraum auf 2,5 Etagen zuzüglich Keller. Im Spitzboden ist zusätzlicher Stellraum. Darunter befinden sich das Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein frisch renovierter Wohnraum mit WC. Alle Zimmer sind geräumig und lichtdurchflutet. Die Zimmer sind ruhig und bieten daher den idealen Rückzugsort für Ihre Familie.

Im Erdgeschoss befindet sich ein modern ausgestatteter Wohn- und Esszimmerbereich. Luxuriöse Materialien sind überall verbaut. Das seniorengerechte Badezimmer befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss. Im Kaufpreis inkludiert ist eine Designer-Küche mit Gasherd und Ofen. Die Küche sticht hervor durch einen nachträglich errichteten Austritt in den eigenen Garten. Der Garten ist herrschaftlich gestaltet. Neben einem genehmigten Swimming-Pool befindet sich dort auch eine Rasenfläche, die zum Entspannen einlädt. Darüber Hinaus erwerben Sie einen Pavillon, den Sie auch abbauen können. In diesem befindet sich genug Platz für einen Wintergarten und eine Sommerküche. Im Keller befinden sich drei einzeln nutzbare, trockene Räume. An das EFH angebunden befindet sich die Werkstatt mit zwei Hebebühnen, einem modernen Büro und einem großen Hof mit Stellplätzen. Die Werkstatt ist ideal ausgelegt für eine inhabergeführte Kfz-Werkstatt. Neben Gruben und Regallagerflächen sind auch Tore und Werkbänke nutzbar.

Ausstattung

- 11 Stellplätze
- Dacheindeckung von 1996
- Elektrik von 1996/2024
- Bäder aus 1996/2024
- Gaszentralheizung aus 2020
- Swimming Pool, Sommerküche, Garten, unverbauter Fernblick
- Einbauküche

- Hebebühnen
- Fenster isolierverglast (2004, 1996)
- Dach- und Fassaden gedämmt in 2004
- Photovoltaikanlage

Sonstiges

Angaben gemäß EnEV 2014:

Verbrauchsausweis gültig vom: 16.04.2024

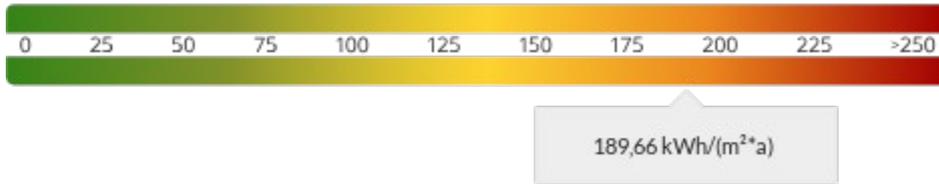
Endenergiebedarfskennwert: 189.66 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: F

MAKLERCOURTAGE

Der Käufer hat 3,57 % einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer des Verkaufspreises als Dienstleistungshonorar zu zahlen. Dieses einmalige Dienstleistungshonorar ist fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages und zahlbar an die Firma Alfred Vollmer Immobilien KG. Soweit der Käufer ein Unternehmer im Sinne des § 14 BGB ist gilt eine abweichende Provisionsregelung.

Energiebedarfsausweis



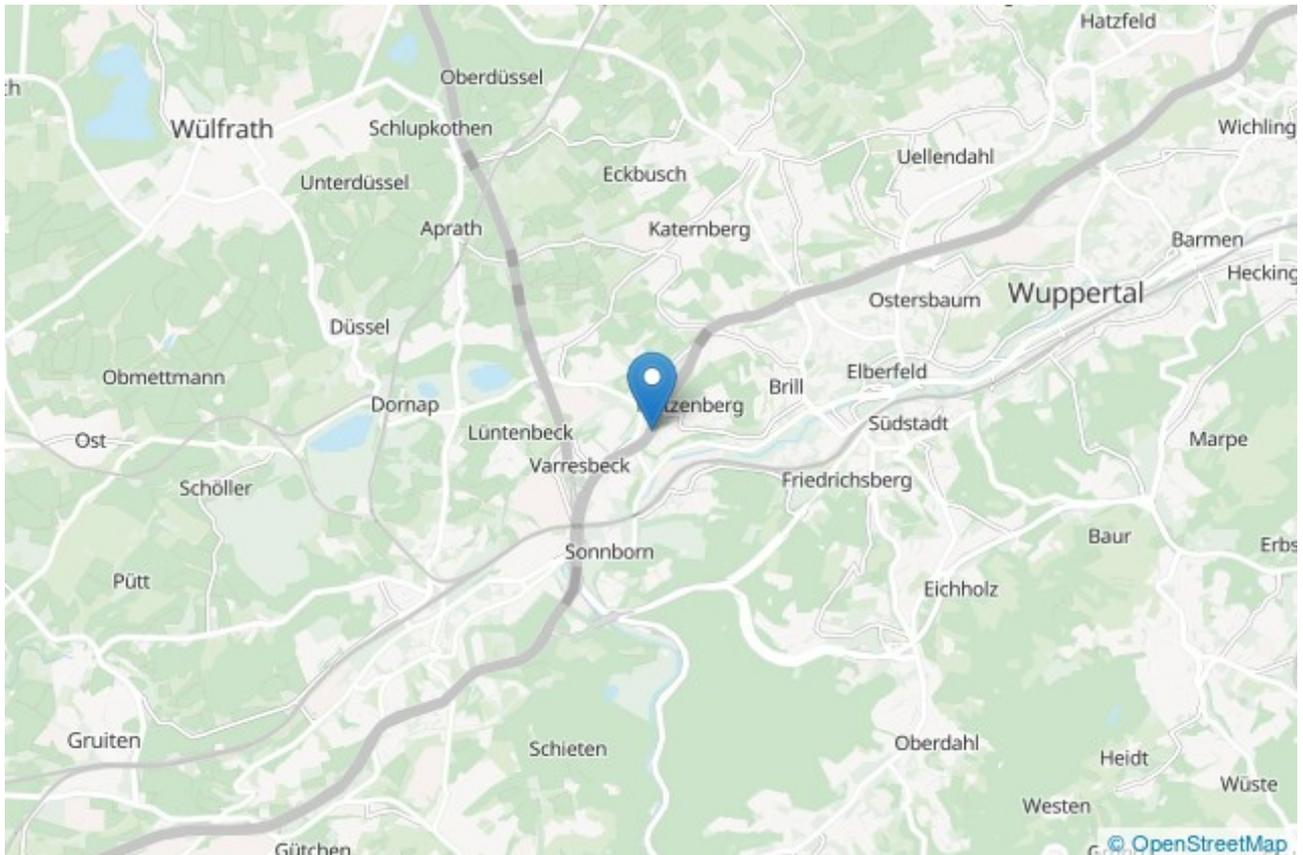
Endenergiebedarf	189,66 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	gas
Heizungsart	zentral
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F

Ihr Ansprechpartner

Name	Stephan A. Vollmer
Telefon	0202-945801
Ort	42103 Wuppertal
E-Mail	info@vollmer-moebius.de
Homepage	https://www.vollmer-moebius.de

Lage und Umgebung

42115 Wuppertal - Elberfeld West

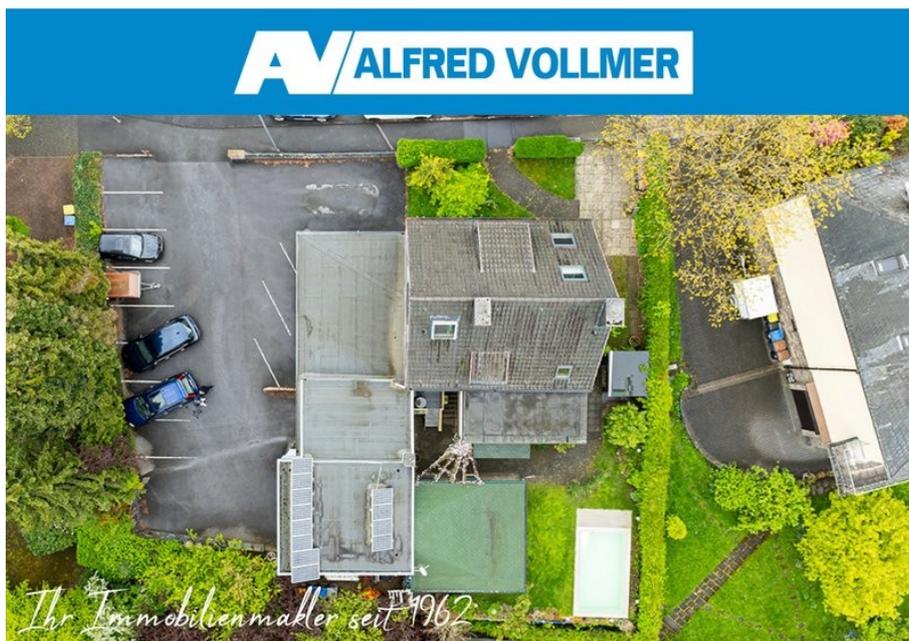




Frontansicht



Frontansicht



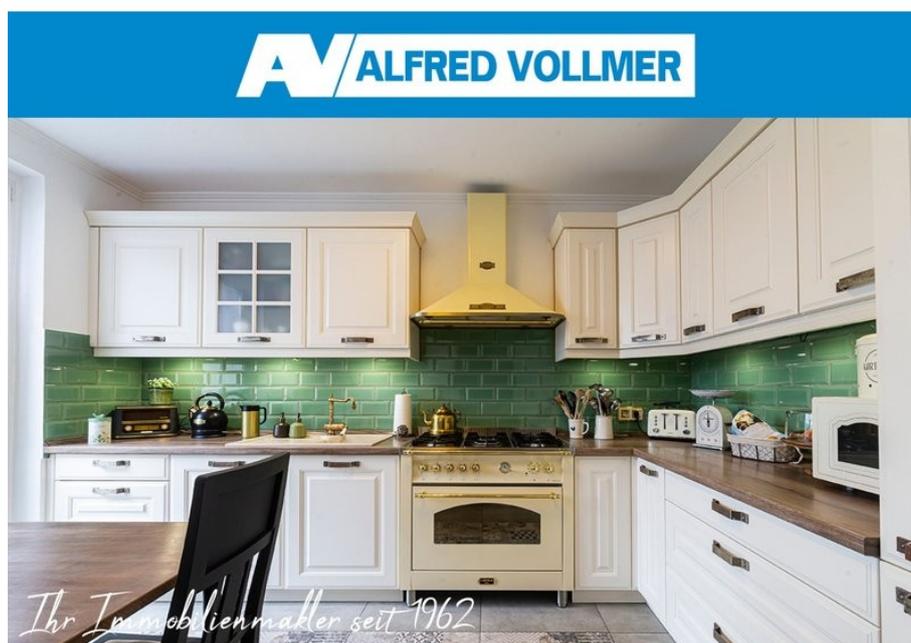
Vogelperspektive



Diele



Wohnzimmer



Küche



Garten



Werkstatt



Büro



QR



Grundrisse