



**Immobilien-Exposé**

**Großzügige, hochwertige  
Doppelhaushälfte in Wuppertal-  
Elberfeld**

**Objekt-Nr.:**

**9087**

# Haus zum Kauf

in 42109 Wuppertal - Elberfeld



## Details

### Provisionspflichtig

Käuferprovision

**3.57 %**

Wohnfläche (ca.)

**254 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**12**

Nutzfläche (ca.)

**109 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**373 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**4**

Anzahl Badezimmer

**3**

Anzahl Stellplätze

**2**

Baujahr

**1912**

Stellplätze

**1**

Garagenanzahl

**1**

Befeuerungsart

**Gas**

## Beschreibung

Diese Ein- bis Zweifamilien-Doppelhaushälfte verfügt über eine frisch sanierte Fassade mit Stuckelementen und fügt sich in das Erscheinungsbild der Nachbarbebauung ein. Der Zugang erfolgt über den Hauseingang links am Haus oder über die im Haus gelegene Garage mit angrenzendem Hobbyraum.

Im Jahr 2007 wurde der Steinweg, der zur Haustür und in den Garten führt, vollständig erneuert. Der Garten umfasst eine sonnengeschützte Terrasse, eine kleine Rasenfläche und ein Gartenhaus.

Das Erdgeschoss ist mit Kirschholzparkett im Wohn- und Essbereich sowie Fliesen in Küche und Flur ausgestattet. Die Deckenhöhe beträgt ca. 3,2 Meter, der Wintergarten-Anbau sorgt für zusätzlichen Raum.

Im Obergeschoss befinden sich weitere großzügige Wohnflächen. Dank der offenen Raumgestaltung sind die Zimmer flexibel nutzbar.

Das Dachgeschoss bietet eine Gaubenterrasse und einen gedämmten Dachstuhl.  
Die meisten Fenster wurden 2010/2011 erneuert (dreifachverglast), zudem ist das Haus mit einer Gas-Brennwertheizung aus dem Jahr 2005 ausgestattet.

## **Ausstattung**

- Ausgebautes Dachgeschoss
- Gedämmter Spitzboden
- Garage im Haus
- Garten
- Gas-Brennwertheizung Bj. 2005
- Kunststoffrahmenfenster mit Dreifachverglasung

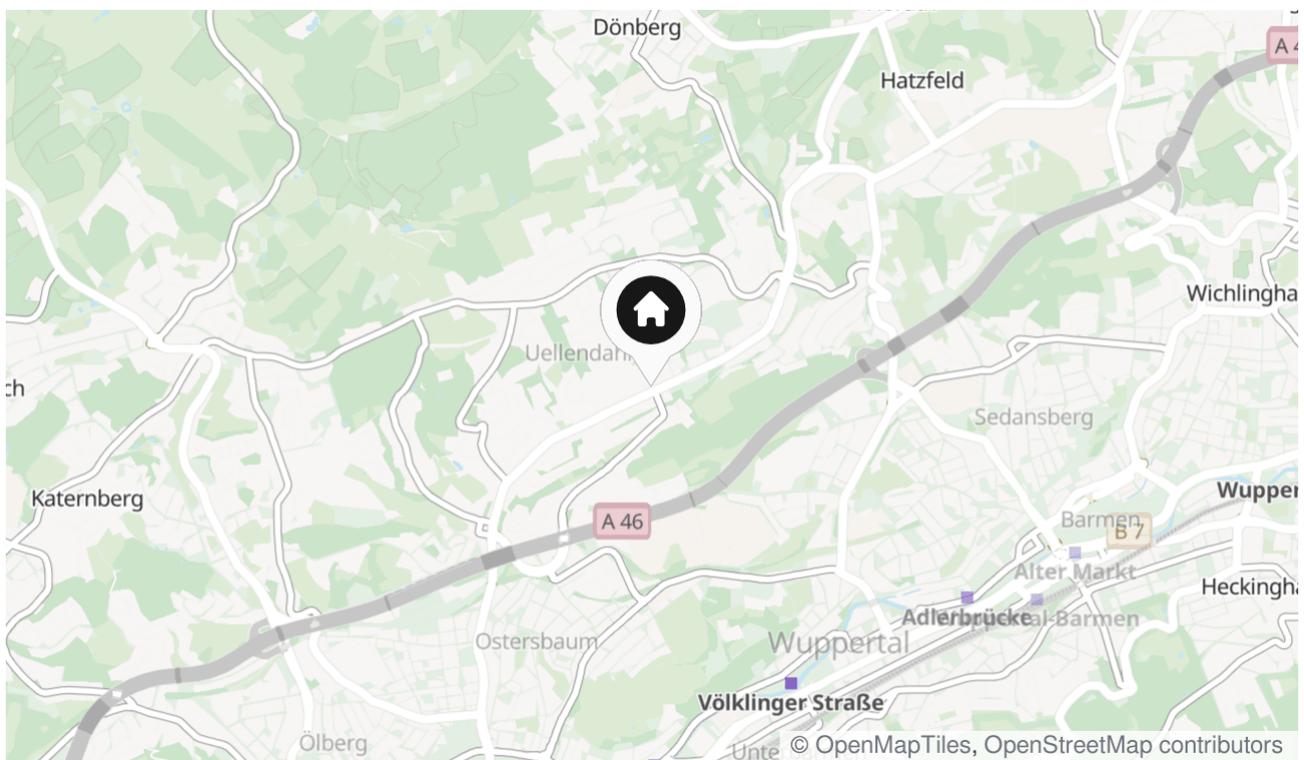
## **Sonstiges**

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.

## Lage & Umgebung

42109 Wuppertal - Elberfeld

Die Bremer Straße befindet sich in einer attraktiven und ruhigen Wohnlage in Wuppertal-Elberfeld. Das gesamte Gebiet, insbesondere die Straße, zeichnet sich durch ein einheitliches Erscheinungsbild mit schönen Altbauten und ansprechenden Fassaden aus. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Nähe. Das Stadtzentrum von Elberfeld ist gut erreichbar und es besteht eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie an die Autobahn. Umfangreiche Naherholungsgebiete grenzen an das Wohngebiet an und sind besonders gut fußläufig über die Nordbahntrasse zu erreichen.



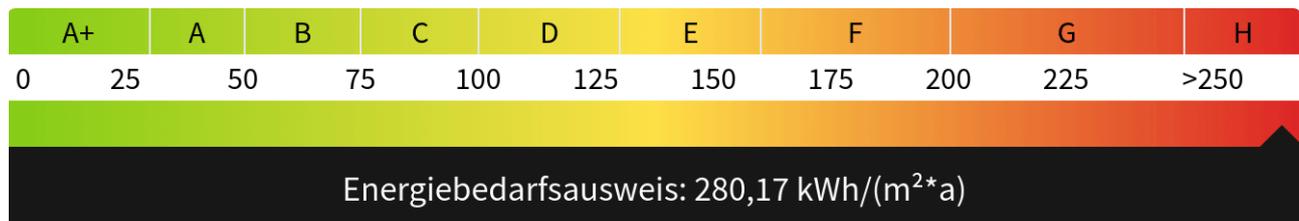
Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf  
**280,17 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart  
**gas**

Wesentlicher Energieträger  
**Gas**





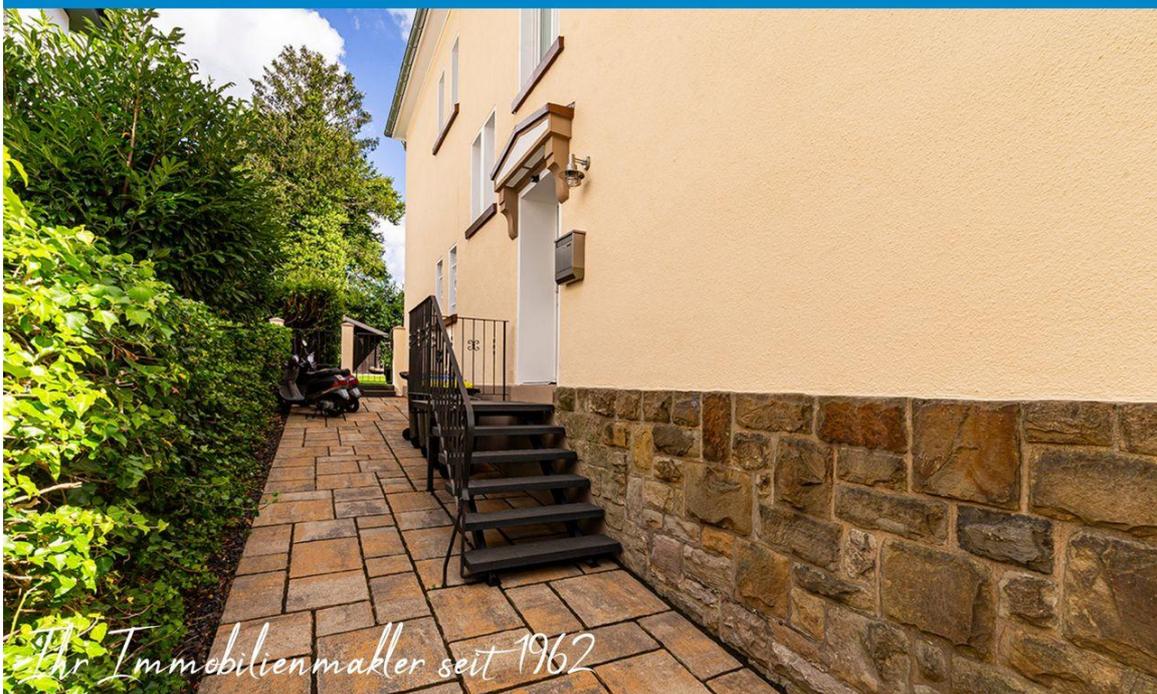
Frontansicht



Vogelperspektive



Vogelperspektive



Hauseingang



Garage



Rückansicht

**AV ALFRED VOLLMER**



*Ihr Immobilienmakler seit 1962*

Wohnzimmer

**AV ALFRED VOLLMER**



*Ihr Immobilienmakler seit 1962*

Küche



*Ihr Immobilienmakler seit 1962*

Badezimmer



*Ihr Immobilienmakler seit 1962*

Arbeitszimmer

**AV ALFRED VOLLMER**



*Ihr Immobilienmakler seit 1962*

Arbeitszimmer

**AV ALFRED VOLLMER**

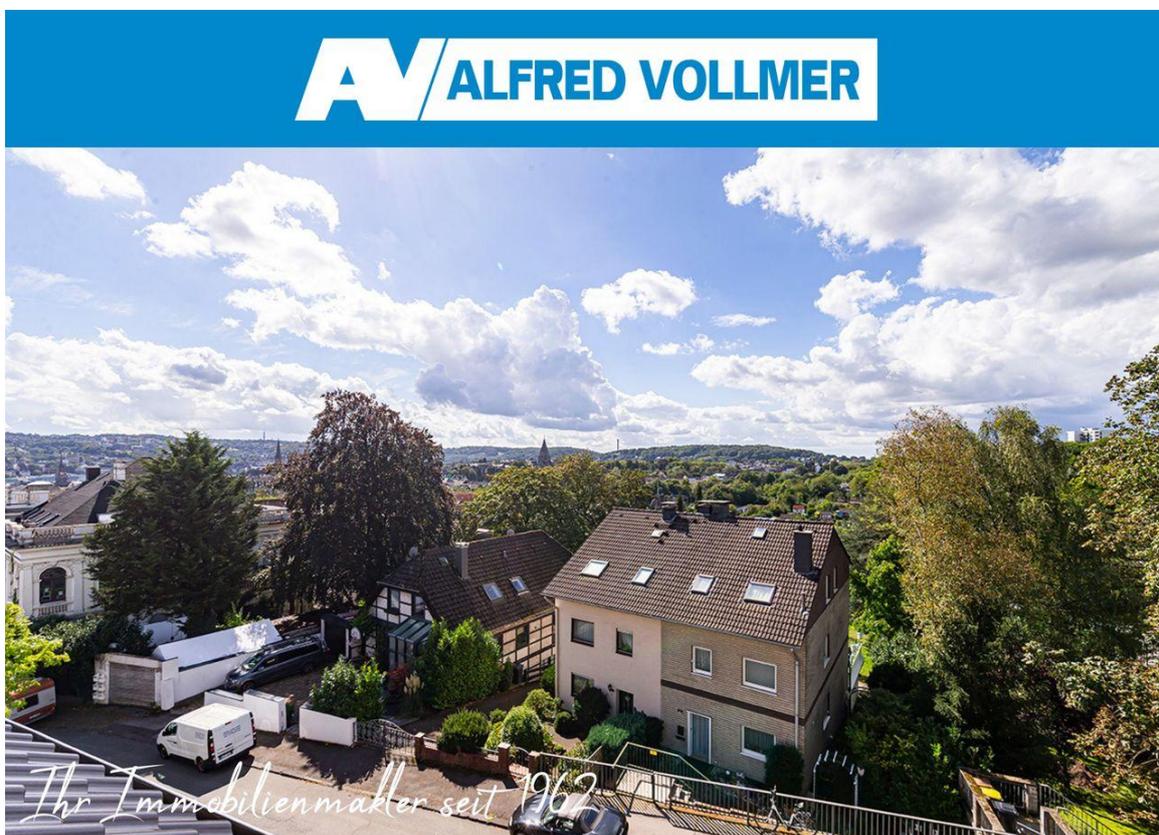


*Ihr Immobilienmakler seit 1962*

Dachgeschoss



Gaubenterrasse



Fernsicht



**Gehen Sie  
schon mal  
raus!**

**Wir verkaufen Ihre Immobilie!**

Gehen Sie schonmal raus!

**AV ALFRED VOLLMER**



**CLEVER INVESTIEREN!**

Telefon 0202 945801  
[www.vollmer-moebius.de](http://www.vollmer-moebius.de)

QR

## Kontakt

### **Alfred Vollmer Immobilien KG**

Schloßbleiche 34

42103 Wuppertal

Telefon: 0202-945801

E-Mail: [info@vollmer-moebius.de](mailto:info@vollmer-moebius.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Stephan A. Vollmer

### **Impressum**

[www.vollmer-moebius.de/impressum/](http://www.vollmer-moebius.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.vollmer-moebius.de](http://www.vollmer-moebius.de)

