

## Reihenendhaus in Wuppertal

**Wuppertal - charmantes Reihenhaus mit schönem Garten und Sauna sucht neuen Wirkungskreis.**



von Schlapp Immobilien  
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!  
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658  
[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de) E-Mail: [info@schlapp-immobilien.de](mailto:info@schlapp-immobilien.de)



Objekt-Nr. DZ000009-  
**Reihenendhaus**

Verkauf: **469.000 €**

Ansprechpartner:  
Dirk Zimmermann  
Telefon: 0 21374099582  
Mobil: 0174 5848920

42369 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1985	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	497,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	nach Absprache		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: D
- erstellt am: 06.09.2024
- gültig bis: 06.09.2034
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 122,52 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Fußbodenheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1985

-----

Das Reihenendhaus mit uneinsehbarem Grundstück wurde 1984 erbaut und befindet sich am Ende einer ruhigen Anliegerstraße im Wuppertaler Stadtteil Ronsdorf. Das auf 497 Quadratmetern erbaute Reihenendhaus wurde in Massivbauweise errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 125 Quadratmetern sowie eine Nutzfläche von ca. 90 Quadratmetern.

Das Erdgeschoss umfasst einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Kamin, eine Küche, ein Gäste-WC und einen Abstellraum. Ein Kaminofen sorgt für eine angenehme Atmosphäre. Über die Terrassentür gelangt man in den schön angelegten Garten mit Fischteich, zwei Holzhäusern und einem Grillplatz. Die großzügige Terrasse mit einziehbarem Allwetterdach lädt zum Verweilen ein. Die Heizstrahler an den Wänden und die Beleuchtung im Allwetterdach laden auch bei kühleren und dunkleren Tagen zum Entspannen ein.

Das Obergeschoss umfasst ein geräumiges Tageslichtbad mit Whirlpool und Dusche mit Massagefunktion, eine abgehängte Decke mit Spots und Lautsprechern, ein Bidet, ein WC und ein Waschbecken sowie drei Gaubenfenster. Das großzügige Schlafzimmer ist mit Einbauschränken, Kamin, abgehängter Decke mit Spots, Deckenspiegel und aus der Decke heraus klappbarem Fernseher ausgestattet. Ein zusätzliches Zimmer mit zwei Gaubenfenstern vervollständigt das Obergeschoss.

Über eine Dachluke mit Ausziehleiter gelangt man in den isolierten Spitzboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Untergeschoss umfasst einen Wasorraum, einen Abstellraum, eine Sauna mit Duschbad und Fußwechselbad sowie einen geräumigen Partyraum mit Bar. Zusätzlich verfügt das Objekt über eine unterkellerte Garage, einen weiteren Stellplatz sowie einen Werkstattraum. Für Ihre Sicherheit ist das Objekt mit einer Alarmanlage ausgestattet.

Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und bietet von außen nicht an, welche hochwertigen Ressourcen sie im Inneren bereithält.

Es handelt sich um ein Haus mit viel Raum und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Hier ist Wohnen und Arbeiten unter einem Dach problemlos möglich.

## Ausstattung

Ihr neues Domizil wurde in Massivbauweise bestehend aus Keller, Erd-, Obergeschoß erbaut.

In Objekt finden Sie pflegeleichten Fliesen und Parkett vor.

Die Innentüren bestehen aus Holz.

Das Haus wird über eine Gas Zentralheizung beheizt.

Das Objekt wird durch eine Alarmanlage gesichert.

Die Kunststofffenster verfügen über Doppel Isolierverglasung mit Rollläden die ebenfalls aus Kunststoff gefertigt sind. ( Gaubenfenster ohne Rollläden )

Ihre Fernsehprogramme empfangen Sie über Internet oder Kabel.

EG:

- Fußbodenheizung
- Wohn / Essbereich gefliest
- 1 Küche gefliest
- 1 Gäste WC und Flur gefliest
- Terrasse überdacht mit Schiebedach beleuchtet und mit Heizstrahlern

OG:

- Fußbodenheizung
- 1 Zimmer mit Gaube mit Parkett
- 1 Tageslichtbad mit Gaube, Wanne, Dusche, WC und Bidet gefliest
- 1 Schlafzimmer gefliest

Keller:

- 1 Waschraum gefliest
- 1 Partyraum mit Bar gefliest
- 1 Saunaraum mit Duschbad gefliest
- 1 Vorratsraum gefliest
- 1 Garage
- 2 Außenstellplätze

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Dirk Zimmermann

Tel.: +49 (0)2137 – 40 99 582

Mobil:+49 (0)174 – 58 48 920

[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)

[www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)

[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)

[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://www.twitter.com/von_schlapp)

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

-----  
**ACHTUNG TIPPGEBER!**

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

## **Lage**

Ihr Objekt befindet sich in ruhigen Anliegerstraße im beliebten Stadtteil von Wuppertal in Ronsdorf.

Die sehr gute Infrastruktur Ronsdorfs zeichnet sich nicht nur mit Geschäften des täglichen Bedarfs,

der Kindergärten und Schulen sowie der Ärzte aus sondern auch durch die Anbindungen zu den Autobahnen

A1 und A46 sowie die unterschiedlichsten Bus und Bahnverbindungen.

Der Stadtteil bietet nicht nur durch die Nähe zur Talsperre vielfältige Erholungs- und Freizeit Angebote.

## **Courtage**

2,98% des Kaufpreises INKL. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 2,98% inkl. 19% MwSt. errechnet sich durch 2,5% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	122,52 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



5 EG Wohnen

# Exposé - Galerie



3 EG Flur



12 EG Treppe OG



6 EG Wohnen Küche

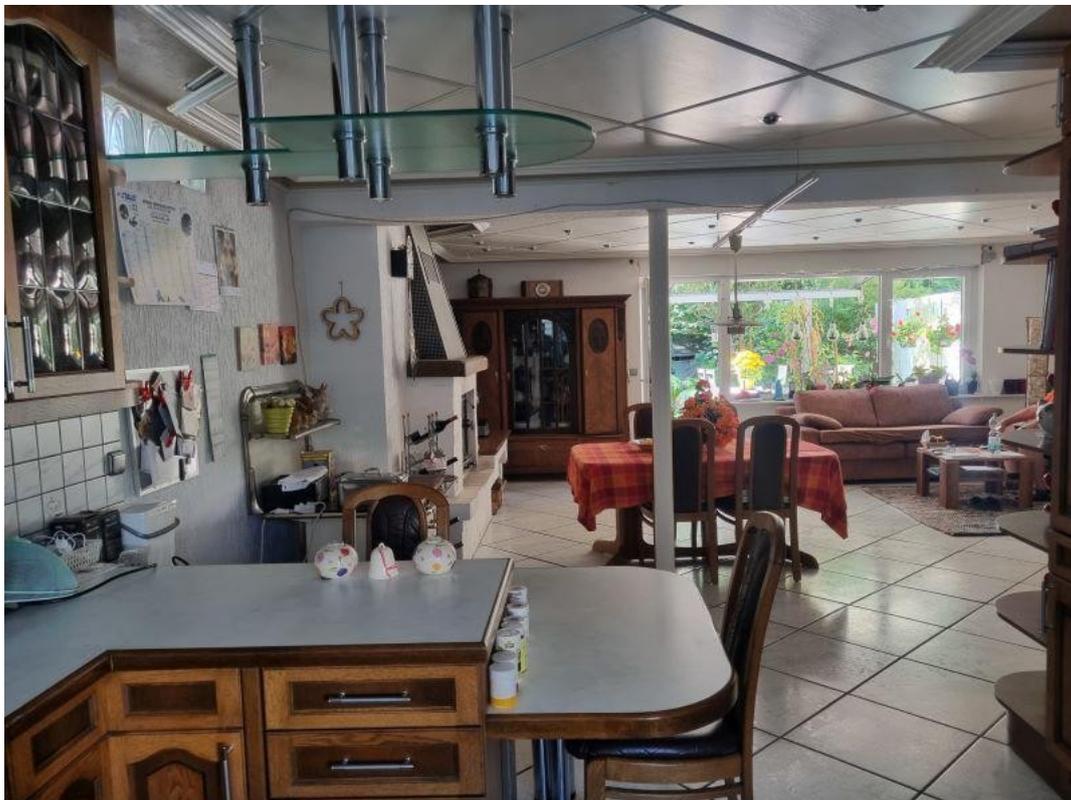
# Exposé - Galerie



21 OG Büro II



23 UG Waschraum



7 EG Wohnen Küche II

# Exposé - Galerie



24 UG Vorratsraum



29 Werkstatt

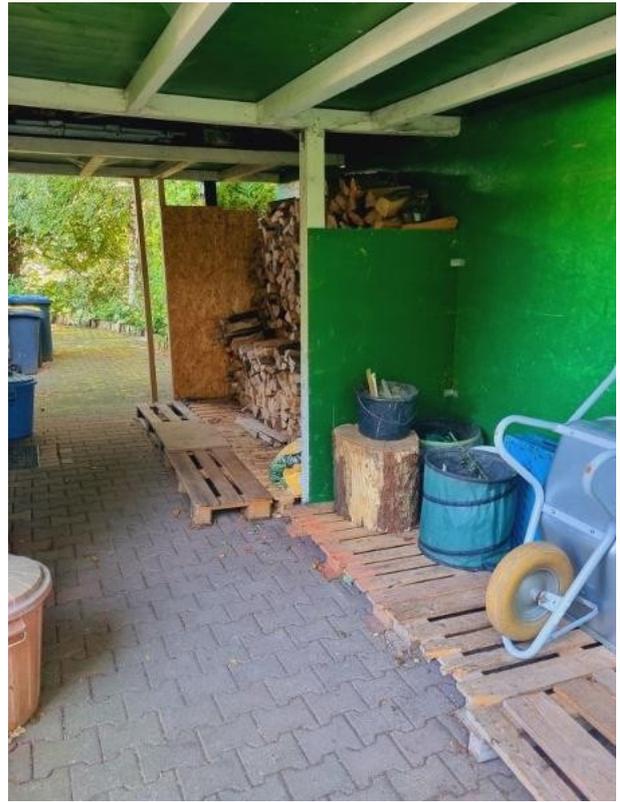


8 EG Gäste WC

# Exposé - Galerie



31 unterkellerte Garage



33 Carport Holzlagerung

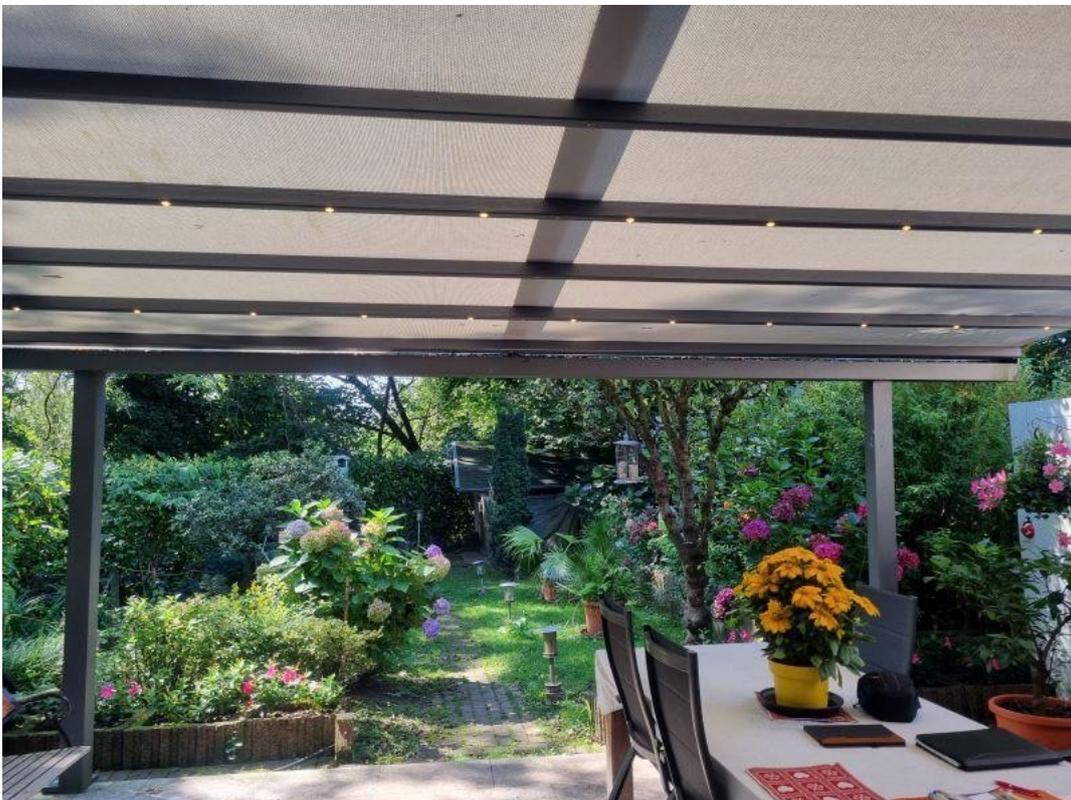


9 EG Terrasse III

# Exposé - Galerie



10 EG Terrasse II



11 EG Terrasse

# Exposé - Galerie



14 OG Bad



15 OG Bad III

# Exposé - Galerie



17 OG Schlafen VI



20 OG Büro

# Exposé - Galerie



22 EG Treppe Keller II



25 UG Saunaraum mit Bad

# Exposé - Galerie



26 UG Sauna



30 Werkstatt III

# Exposé - Galerie



35 Teich



36 Blick in den Garten