

# Expose' Einfamilienhaus in 42119 Wuppertal



Kontakt: Gabriele Landgrafe  
[immobilie@landgrafe-partner.de](mailto:immobilie@landgrafe-partner.de)

7.9.2024

## Inhalt

---

.....	1
Eckdaten.....	2
Lagebeschreibung .....	2
Mikrolage .....	2
Makrolage .....	2
Entfernungen .....	3
Objektbeschreibung.....	3
Objektbeschreibung.....	4
Eingänge.....	4
EG.....	4
OG .....	4
Kellergeschoss:.....	4
Doppelgarage / Stellplätze .....	4
Ausstattung:.....	4
Daten der Immobilie im Überblick .....	5
Eckdaten.....	5
Kaufpreis & Verfügbarkeit.....	5
Flächen & Zimmer .....	5
Bauweise .....	5
Heizung .....	6
Sonstige Ausstattungsmerkmale .....	6
Nebenkostenaufstellung in Euro .....	6
<b>ALTERNATIV: Alarmanlage</b> .....	6
Letzte Modernisierungen .....	7
Energieausweis .....	7

## Eckdaten

<b>GRUNDSTÜCKSGRÖßE</b>	1.225 m <sup>2</sup>
<b>EINFAMILIENHAUS</b>	1
<b>BAUJAHR</b>	1964
<b>BAUWEISE</b>	1½-geschossig
<b>DACH</b>	Giebel 30°
<b>ANZAHL ZIMMER</b>	6
<b>EG</b>	ca. 90,48 m <sup>2</sup>
<b>OG bis 2m ca. 71,77 m</b>	ca. 71,77 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE GESAMT</b>	ca. <b>162,25 m<sup>2</sup></b>
<b>SAUNA, HOBBYRAUM, TROCKENRAUM – BEHEIZT - HWR/ HEIZUNG, VORRATSKELLER- UNBEHEIZT- NUTZFLÄCHE IM KELLER GESAMT</b>	ca. 62,80 m <sup>2</sup> ca. 32,40 m <sup>2</sup> ca. <b>95,20 m<sup>2</sup></b>

**Kaufpreis: 790.000€ (provisionsfrei, von privat)**

KONTAKT: KONTAKT: GABRIELE LANDGRAFE, TELEFON: 0174-1830036, [immobilie@Landgrafe-Partner.de](mailto:immobilie@Landgrafe-Partner.de)

## Lagebeschreibung

### Mikrolage

Das von uns angebotene Einfamilienhaus befindet sich in Wuppertal Griffenberg in unmittelbarer Nähe der Bergischen Universität. Naturliebhaber bietet die nahegelegene Friedenshöhe, schöne Wanderwege. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken gut erreichbar. Die Erholungsgebiete sind gut ausgebaut.

Buslinien sind fußläufig zu erreichen und fahren mehrfach am Tag in alle Richtungen. (Remscheid, Solingen, Cronenberg). Anbindungen zur Autobahn A46 oder zur A1 sind gegeben und die Großstädte, Düsseldorf, Köln und Essen gut erreichbar.

### Makrolage

Wuppertal - Grüne Stadt mit traditioneller Innovationskraft. Gewachsen zwischen den bekannten Großstädten der Region gilt Wuppertal als heimliche Hauptstadt des Bergischen Landes, südlich des Ruhrgebiets gelegen. Ehemals ein Zentrum der deutschen Textilindustrie gilt Wuppertal heute sowohl als Industrie- und Kulturmetropole als auch Wirtschafts- und Bildungszentrum. Nicht nur die weltberühmte Schwebbahn repräsentiert Wuppertal, sondern auch der weitläufige Zoo, das Von-der-Heydt-Museum für bildende Kunst, die historische Stadthalle und das innovative Institut für Klima, Umwelt und Energie.

## Entfernungen

Supermarkt, Baumarkt, Bäcker, Tankstelle	Ca. 3 km
Schule	Ca. 3 km
Kindergarten/KiTa	Ca. 3 km
Ärztliche Versorgung	Ca. 1 km
Bushaltestelle	Ca. 10 - 400 m
Bahnhof	Ca. 3 km

## Objektbeschreibung

Das Haus wurde im Jahr 1964 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. ca. 162,25 m<sup>2</sup> (EG und OG) bietet es ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Haus besticht durch seine großzügige Raumaufteilung und einer soliden Ausstattung. Im Erdgeschoss befindet sich ein großes Wohn-Esszimmer mit offener Küche, durch die großen Fenster viel Tageslicht fällt. Die Einbauküche ist mit Marken- Geräten ausgestattet.

Ein besonderer Hingucker ist definitiv der große Garten mit Teich, Bewässerung und Wasserlauf. Von Terrasse und Balkon haben Sie die Möglichkeit in aller Ruhe den Sonnenuntergang zu genießen.

Im Untergeschoß befindet sich eine Klafs-Sauna mit Nassbereich. Zwei angrenzend beheizte Räume können als Ruhe- oder Trainings- oder Hobbyraum genutzt werden. (ca. 62 qm)  
Zusätzlich gibt es noch einen Vorratsraum, Heizungsraum und Flur.

Das Haus ist ab Januar 2025 oder nach Vereinbarung bezugsfrei.  
Der Kaufpreis beträgt 790.000,00 €.  
Da der Kauf privat erfolgt, sparen Sie sich die Maklerprovision.

## Objektbeschreibung

---

### Eingänge

- 1 Hauseingang (Haupteingang)
- 1 Nebeneingang von der Garagenseite mit Zugang zur Küche und zum Keller

### EG

- Wohn- Esszimmer
- Büro-bzw. Arbeitsraum
- Küche inkl. Einbauküche
- Diele mit Wendeltreppe zu den oberen Räumen

### OG

- 3 Räume mit Zugang zum Balkon
- 1 Raum mit separatem Waschplatz
- Flur
- Badezimmer mit Dusche und WC

### Kellergeschoss:

- Nutzfläche: HWR für Stellplätze Waschmaschine und Trockner, Dusche, Heizungsanlage Flur und Vorratsraum
- Nachstehende Räume sind mit **Heizkörpern ausgestattet** und können als Wohnfläche genutzt werden, für:
  - Sauna
  - Hobbyraum
  - Trockenraum

### Doppelgarage / Stellplätze

- 2 Stahlbeton Fertiggaragen „System Kesting“ Tore sind elektrisch
- 2 Stellplätzen

### Ausstattung:

---

- Die Alufenster sind mit Thermophen-Doppelverglasung ausgestattet
- Zentralheizung in allen Räumen, sowie in 3 Räumen im Keller
- Kabel-Anschluss
- Fernsehanschluss in jedem Wohnraum
- Parkett in allen Wohnräumen
- Weiße Keramikfliesen in Bad, Gäste WC, Flur und Küche
- Braune Keramikfliesen im Saunabereich
- 4 Einbauschränke im OG (in 3 Zimmern und 1 im Flur)
- Parkähnlicher Garten mit Bewässerungsanlage, Teich mit Überlaufteich und Bachlauf

## Daten der Immobilie im Überblick

## Eckdaten

<b>Objektart</b>	Einfamilienhaus -freistehend
<b>Stadt-/Ortsteil/Gemeinde</b>	Wuppertal-Elberfeld Nähe UNI

## Kaufpreis &amp; Verfügbarkeit

<b>Kaufpreis</b>	790.000 €
<b>Provision</b>	Provisionsfrei, von privat
<b>Verfügbar ab</b>	Nach Vereinbarung, ab Januar 2025
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Bewohnt
<b>Nutzung bei Übergabe</b>	Frei, im bewohnbaren Zustand

## Flächen &amp; Zimmer

<b>Wohnfläche</b>	ca. 162,25 m <sup>2</sup>
<b>Saunaraum, Hobbyraum, Trockenraum beheizt</b>	ca. 62,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: HWR/Heizung, Vorratskeller</b>	ca. 32,40 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 1.225 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer EG</b>	2 + offene Küche und Gäste-WC
<b>Anzahl Zimmer oben</b>	3 mit Zugang zum Balkon 1 mit separatem Waschplatz
<b>Anzahl Badezimmer mit WC</b>	1
<b>Anzahl Einbauschränke</b>	4

## Bauweise

<b>Baujahr</b>	<b>1964</b>
<b>Bauweise</b>	Massiv Dachgeschoss Fachwerkkonstruktion Außen-Dämmung (Hartschaumplatten)
<b>Deckenhöhe (durchschnittlich)</b>	ca. 2,50 m
<b>Anzahl Etagen</b>	1,5-geschossig
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	1
<b>Vollkeller</b>	Ja
<b>Anzahl Stellplätze</b>	2 Außenstellplätze 2 Garagen mit elektrischen Toren und Zugang zum Garten
<b>Elektroinstallation</b>	Wurde 1991 erneuert
<b>Dachform</b>	Giebeldach 30°
<b>Alufenster</b>	1985 Thermophen -Doppelverglasung und 3 Fenster 1993

## Heizung

<b>Baujahr Heizung</b>	2013
<b>Befuerung</b>	Erdgas
<b>Heizungsart</b>	Heizkörper

## Sonstige Ausstattungsmerkmale

<b>Terrasse</b>	ca. 40 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	ca. 15 m <sup>2</sup>
<b>Alarmanlage gekoppelt</b>	mit der Wach- und Schließgesellschaft W'tal
<b>Fernsehanschluss</b>	Kabel in jedem Wohnraum

## Nebenkostenaufstellung in Euro

			Betrag p. a.
<b>1</b>	Grundabgaben (4x jährl. Ca. 560,--)		
	Grundsteuer		
	Trinkwasser-Vorausleistung		
	Schmutzwasser- Vorausleistung		
	Straßenreinigung		
	Abfall		
	Regenwasser		
	Summe (Pos. 1)		2.250,40€
<b>2</b>	Gas und Strom p. m. ca. 430,--	5.160,00 €	
<b>3</b>	Schornsteinfeger ca.	130,00 €	
	Summe (Pos. 2+3)		5.290,00 €
	<b>Gesamtsumme p. a.</b>		<b>7.540,40 €</b>
	<b>Gesamtkosten monatlich ca.</b>	<b>628,36 €</b>	

## ALTERNATIV: Alarmanlage

Anschaffung der Alarmanlage 12 / 2015 Kosten der Installation 4.200,00		
Alarmanlage im gesamten Haus jährliche Wartung ohne Ersatz und Austauschteile	250,00 €	
Wach- und Schließgesellschaft Alarmaufschaltungsvertrag	390,00 €	
<b>Gesamtkosten jährlich ca.</b>		<b>640,00 €</b>

## Letzte Modernisierungen

	<b>Modernisierungsmaßnahme</b>	<b>Jahr</b>
1	Klafs-Sauna	1980
2	Wärmedämmung im ganzen Haus	1980
3	Garagen Anzahl 2	1980
4	Alu Fenster	1985
5	Haustür	1989 Isolierglas aus 1x Spiegelglas 4mm Isolierglas aus 1x Ornamentglas
6	Elektroinstallation	1991
7	Alu-Fenster EG	1993
8	Markisen Anzahl 2	1994
9	Fliesen in der Küche	2007
10	Bad im Obergeschoss	2009
11	Gasheizung	2013 Erdgas Gruppe H-GAS
12	Heizkörper	2013

## Energieausweis

<b>Energieausweis-Art</b>	Bedarfsausweis
<b>Bedarfsausweis gültig bis</b>	21.10.2034
<b>End-Energiebedarf</b>	13,9 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieeffizienzklasse</b>	E
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Erdgas E