

# Exposé

## Wohnung in Wuppertal

### Wohnen im historischen Ambiente im Grünen



Objekt-Nr. OM-407441

#### Wohnung

Verkauf: **550.000 €**

42117 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1896	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Carports	1
Preis Garage/Stellpl.	5.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	860 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Außergewöhnliches Wohnen

in Gründerzeitvilla

Die Wohnung befindet sich in sehr ruhiger Lage mitten im Grünen und ist über einen Privatweg zu erreichen.

Das Haus entstand in der Gründerzeit; die Wohnung ist 190 m<sup>2</sup> groß und liegt im ersten Obergeschoss.

Trotz der ruhigen Lage sind öffentliche Verkehrsmittel, Geschäfte, Schulen und die Verkehrsanbindung zum Autobahnnetz gut zu erreichen.

Die großzügige lichtdurchflutete Vierzimmerwohnung besteht aus folgenden Räumen:

Küche

Kinderzimmer

Arbeitszimmer

Schlafraum

Vorhalle zum Wohnraum

Großer Wohnraum mit Balkon und Kaminofen

Ankleidezimmer

Großes Badezimmer

Gäste WC mit angeschlossenem Hauswirtschaftsraum

Keller

Carport

Küche und Schlafraum haben jeweils einen Erker mit vier Spitzbogenfenstern.

Der großzügige Flur besticht durch eine Gewölbedecke.

Der Wohnraum hat durch seine Raumhöhe loftartigen Charakter.

Der Balkon bietet einen unverbauten Weitblick in die Natur.

Die Öl-Brennwertheizung und die Warmwasseraufbereitung wurden vor einigen Jahren komplett erneuert.

Der Wohnraum wird durch eine Fußbodenheizung erwärmt. Alle übrigen Räume haben Heizkörper.

Die Wohnung wurde 2005 umfangreich saniert:

Fenster, Heizung und Elektrik sowie auch die gesamte Wasserversorgung

## Ausstattung

Moderner Kaminofen

### Fußboden:

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

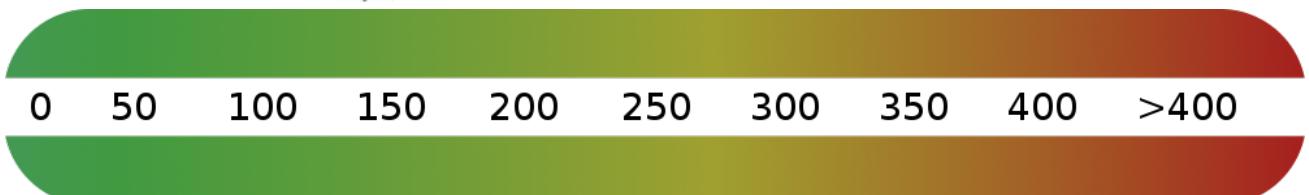
Die Wohnung liegt im Stadtteil Elberfeld/Küllenhahn

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	141,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Privatweg zum Haus

# Exposé - Galerie



Privatweg Zum Haus



Blick in den Wohnraum

# Exposé - Galerie



Kaminofen

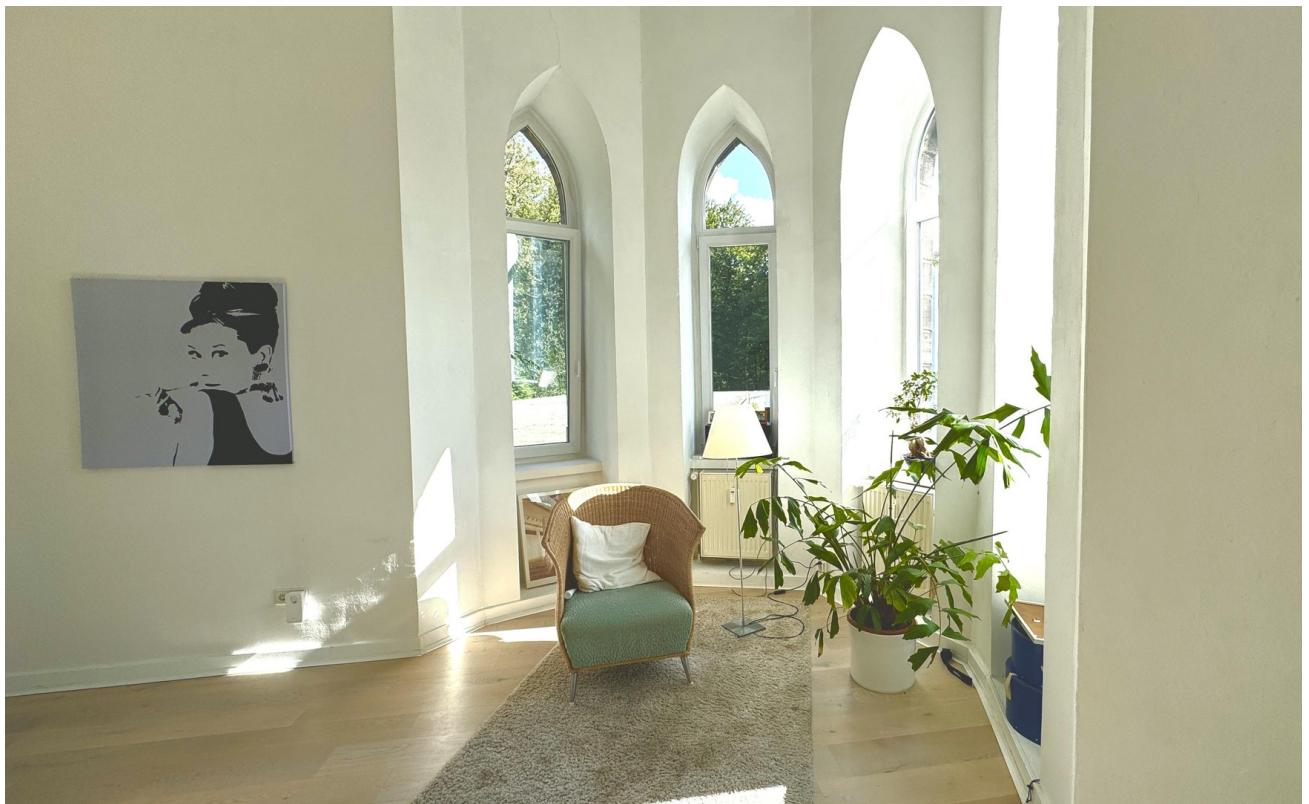


Blick vom Balkon ins Grüne

# Exposé - Galerie



Küche mit Erker



Zimmer mit Erker

# Exposé - Galerie



Flur mit Spitzbögen

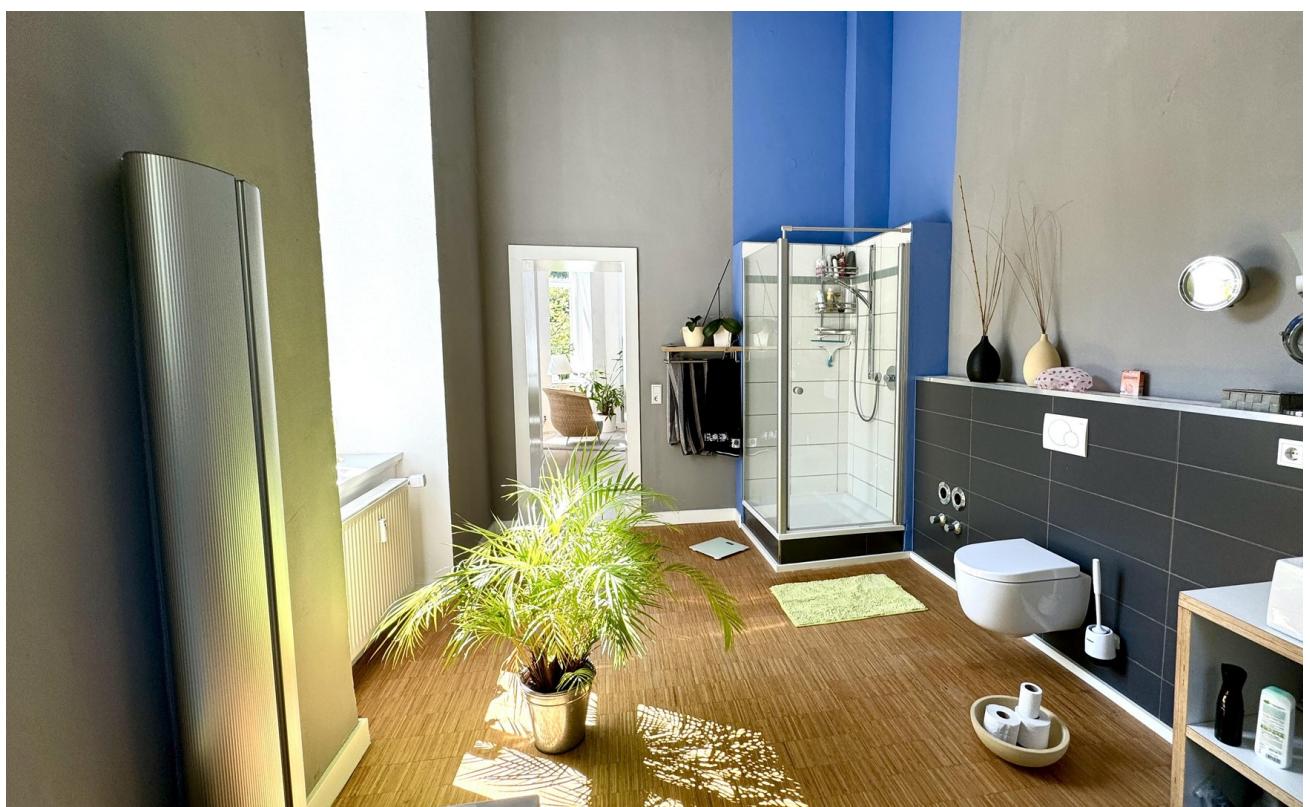


Kinder-/Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Gäste WC mit anschließendem Ha

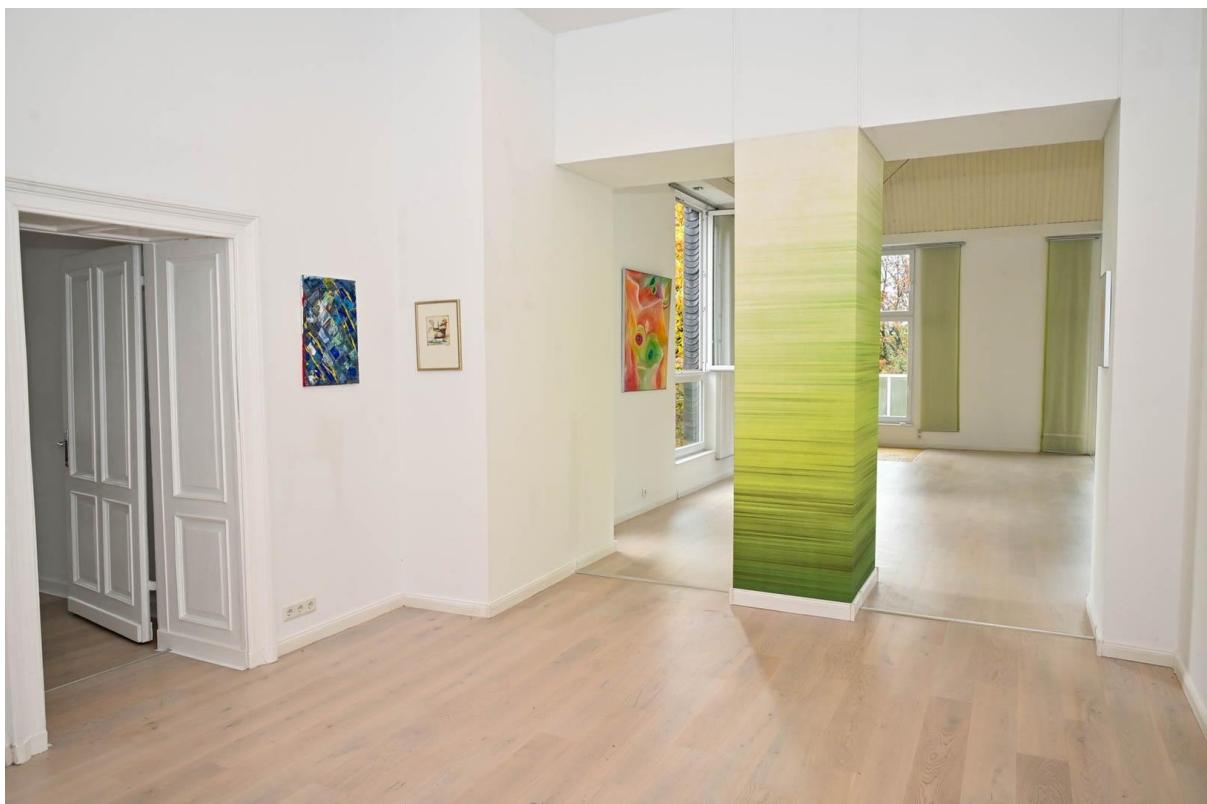


Lichtdurchflutetes Bad

# Exposé - Galerie



Großes Bad



Vorhalle zum Wohnraum

# Exposé - Grundrisse

