

# Exposé

## Reihenhaus in Wuppertal

### Modernisiertes Mittelhaus in begehrter Ruhiglage – Wohnen am Wuppertaler Dönberg



Objekt-Nr. OM-410803

#### Reihenhaus

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:  
Jan-Luka Koch

42111 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	240,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	118,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	118,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses modernisierte und gepflegte Reihenmittelhaus in absolut begehrter Wohnlage von Wuppertal-Dönenberg vereint großzügliches Wohnen, eine kluge Raumauftteilung und eine warme, einladende Atmosphäre über insgesamt drei Wohnetagen plus Keller. Ideal für Familien, Paare oder alle, die Wert auf Ruhe, Natur und gleichzeitig eine hervorragende Anbindung legen.

Bereits der gepflegte Vorgarten vermittelt einen freundlichen ersten Eindruck. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Kamin und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem charmanten Garten. Die Kombination aus Holzterrasse, Grünfläche und gemütlicher Sitzcke schafft einen perfekten Ort zum Entspannen oder für gesellige Stunden. Die offene Einbauküche integriert sich harmonisch in den Wohnbereich. Ein Gäste-WC ergänzt das Erdgeschoss.

Das Obergeschoss bietet insgesamt drei flexibel nutzbare Zimmer – ideal als Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Ankleide. Abgerundet wird diese Etage durch ein modernisiertes, helles Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche.

Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich das großzügige Elternschlafzimmer, ein echtes Rückzugsrefugium mit charmanten Holzbalken und viel Gemütlichkeit. Besonders komfortabel: Das Dachgeschoss verfügt über ein eigenes Badezimmer mit Dusche und WC, sodass Eltern eine private Ebene für sich genießen können.

Der voll unterkellerte Bereich bietet zusätzlichen Nutzwert:

- ein separater Waschkeller,
- ein Hobbyraum, ideal für Fitness, Werkstatt oder Home-Office,
- sowie ein großzügiger Abstellkeller mit viel Stauraum.

Die Ausstattung umfasst überwiegend Laminatböden, moderne Bäder, neue Velux-Dachfenster im Dachgeschoss, eine Gaszentralheizung sowie einen hervorragenden energetischen Wert von 57,15 kWh/(m<sup>2</sup>·a) (Klasse B).

Erbpacht:

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Erbpachtgrundstück. Die monatliche Erbpacht beträgt 68 €, zahlbar an die katholische Kirche. Der bestehende Erbpachtvertrag läuft noch 66 Jahre.

## Ausstattung

- größtenteils modernisiertes Reihenmittelhaus
- offener Wohn- und Essbereich mit Kamin
- gepflegte Einbauküche
- Laminatboden in den Wohnräumen
- 5 Zimmer auf drei Wohnetagen
- modernes Bad mit Wanne & Dusche im OG
- zusätzliches Duschbad + WC im Dachgeschoss
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- ausgebautes Dachgeschoss als Elternbereich
- voll unterkellert: Waschkeller, Hobbyraum, großer Abstellraum
- sonnige Terrasse & gepflegter Garten mit Grünfläche

- neue Velux-Dachfenster im DG
- energieeffiziente Gaszentralheizung (Energieklasse B)
- ruhige, familienfreundliche Lage in Wuppertal-Dönberg
- sehr gute Verkehrsanbindung (ideal für Pendler)

Garage & Parkmöglichkeiten:

Zum Haus gehört eine fußläufig erreichbare Garage, die im Kaufpreis enthalten ist. Vor der Garage kann zusätzlich ein Auto geparkt werden – auch wenn es sich nicht um einen offiziell eingetragenen Stellplatz handelt, gab es hier bislang keinerlei Einschränkungen.

Im direkten Umfeld stehen zudem zahlreiche weitere öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung, die schnell und unkompliziert zu erreichen sind.

#### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden

#### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Besichtigungstermine sind grundsätzlich jederzeit möglich, erfolgen jedoch ausschließlich nach einer persönlichen und aussagekräftigen Vorstellung. Bitte teilen Sie uns bei Ihrer Anfrage einige kurze Informationen zu Ihrer Person mit – mehr als nur ein „Hallo, ich habe Interesse“ –, damit wir Ihre Anfrage korrekt zuordnen können.

Weiterhin finden Besichtigungen nur bei Vorlage einer Finanzierungsabsichtserklärung Ihrer Bank statt, aus der hervorgeht, dass der entsprechende Finanzierungsrahmen gesichert ist. Wir bitten um Verständnis, dass wir Besichtigungen ausschließlich unter diesen Voraussetzungen anbieten.

Wichtiger Hinweis:

Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht und werden konsequent abgemahnt. Bitte sehen Sie von entsprechenden Kontaktaufnahmen ab.

## **Lage**

Das Haus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Wuppertals – im ruhigen, grünen und familienfreundlichen Stadtteil Dönberg. Der Zedernweg ist geprägt von gepflegten Reihen- und Einfamilienhäusern sowie einem ausgesprochen angenehmen, harmonischen Wohnumfeld. Die Nachbarschaft gilt als freundlich, solide und familienorientiert – ideal für alle, die Wert auf ein hochwertiges, sicheres und ruhiges Zuhause legen.

Die Infrastruktur rund um das Haus ist hervorragend: In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Kindertagesstätten, darunter der evangelische Kindergarten Dönberg und die Elterninitiative „Dönberger Knirpse“. Die Grundschule Am Dönberg sowie die Erzbischöfliche Tagesschule Dönberg sind bequem erreichbar und genießen einen sehr guten Ruf.

Alltägliche Besorgungen, Lebensmittelgeschäfte und Apotheken finden sich in den angrenzenden Ortsteilen, während das Wuppertaler Zentrum dank der guten Anbindung schnell erreicht ist. Besonders attraktiv ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Die Autobahnen A46, A43 und A1 sind zügig erreichbar und machen diese Lage ideal für Pendler, die in Düsseldorf, Köln, Essen oder umliegenden Städten arbeiten. Die Fahrzeit nach Düsseldorf beträgt je nach Ziel 25–35 Minuten, nach Köln etwa 40–50 Minuten.

Auch innerhalb Wuppertals ist die Lage perfekt angebunden: Die Innenstadtbereiche Elberfeld, Barmen und Vohwinkel sind in etwa 15 Minuten erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch über gut angebundene Buslinien.

Die Freizeitmöglichkeiten rund um Dönberg sind vielfältig. Spazier- und Wanderwege, Naturflächen, Spielplätze sowie lokale Sportvereine bieten ideale Bedingungen für Familien und Naturliebhaber.

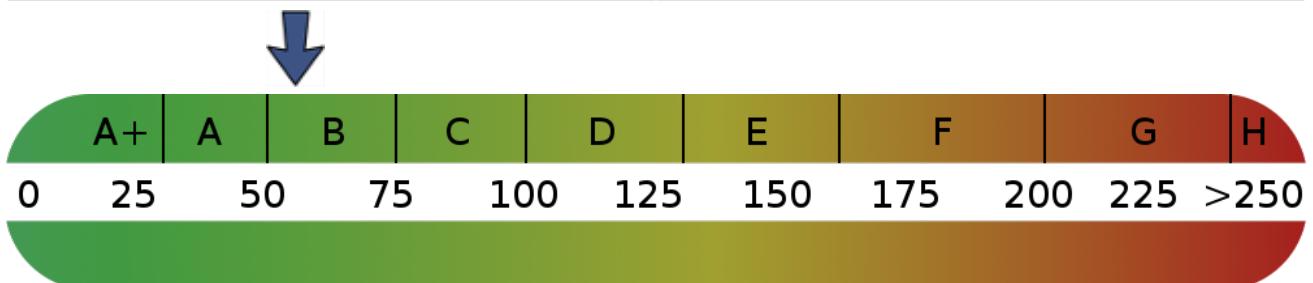
Insgesamt bietet der Standort eine seltene Kombination aus Ruhe, hoher Lebensqualität, naturnahem Wohnen und hervorragender überregionaler sowie innerstädtischer Anbindung – ein Standort, der sowohl für Familien als auch für Pendler ideal ist

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	57,14 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



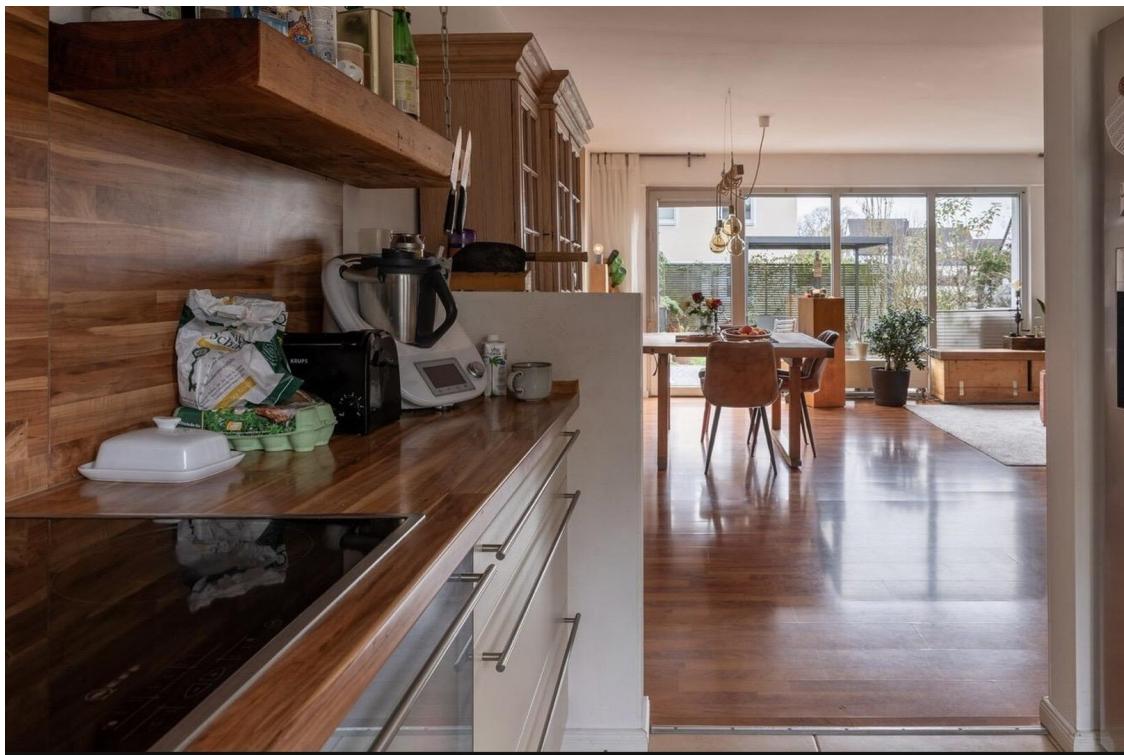
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



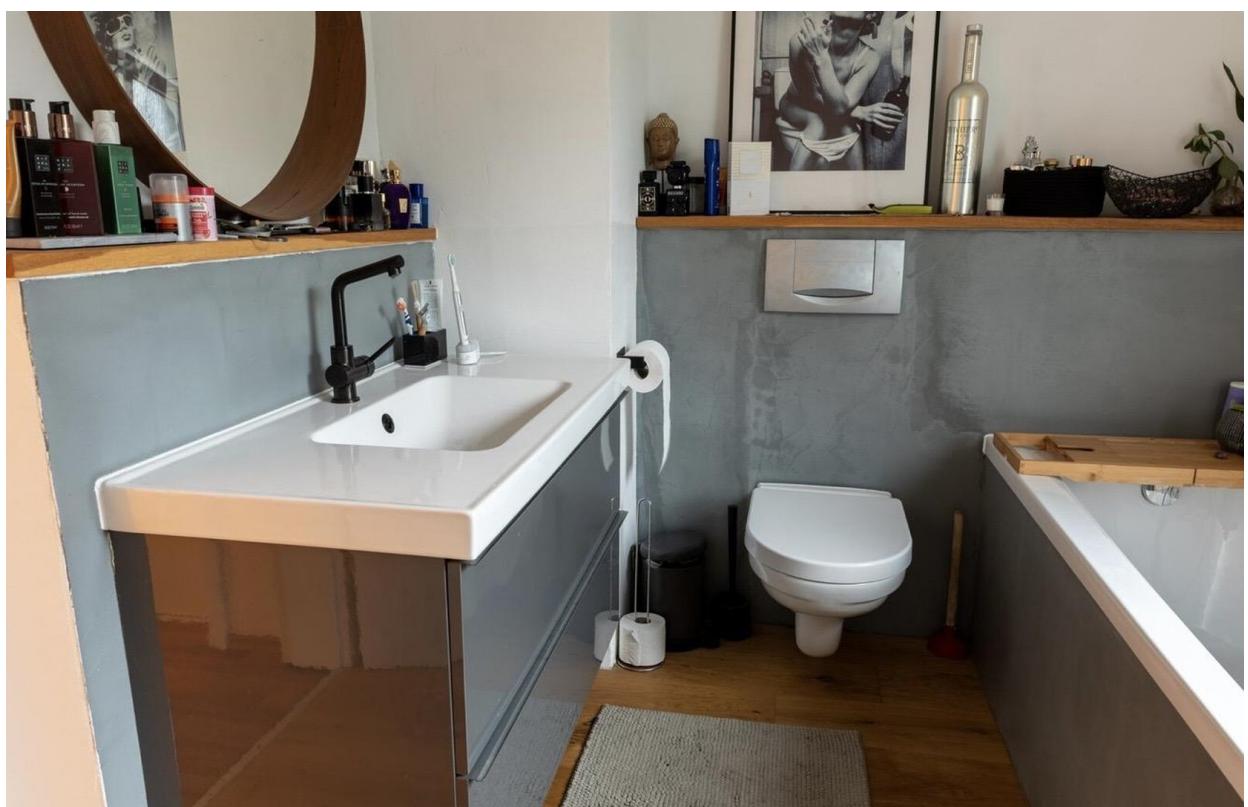
# Exposé - Galerie



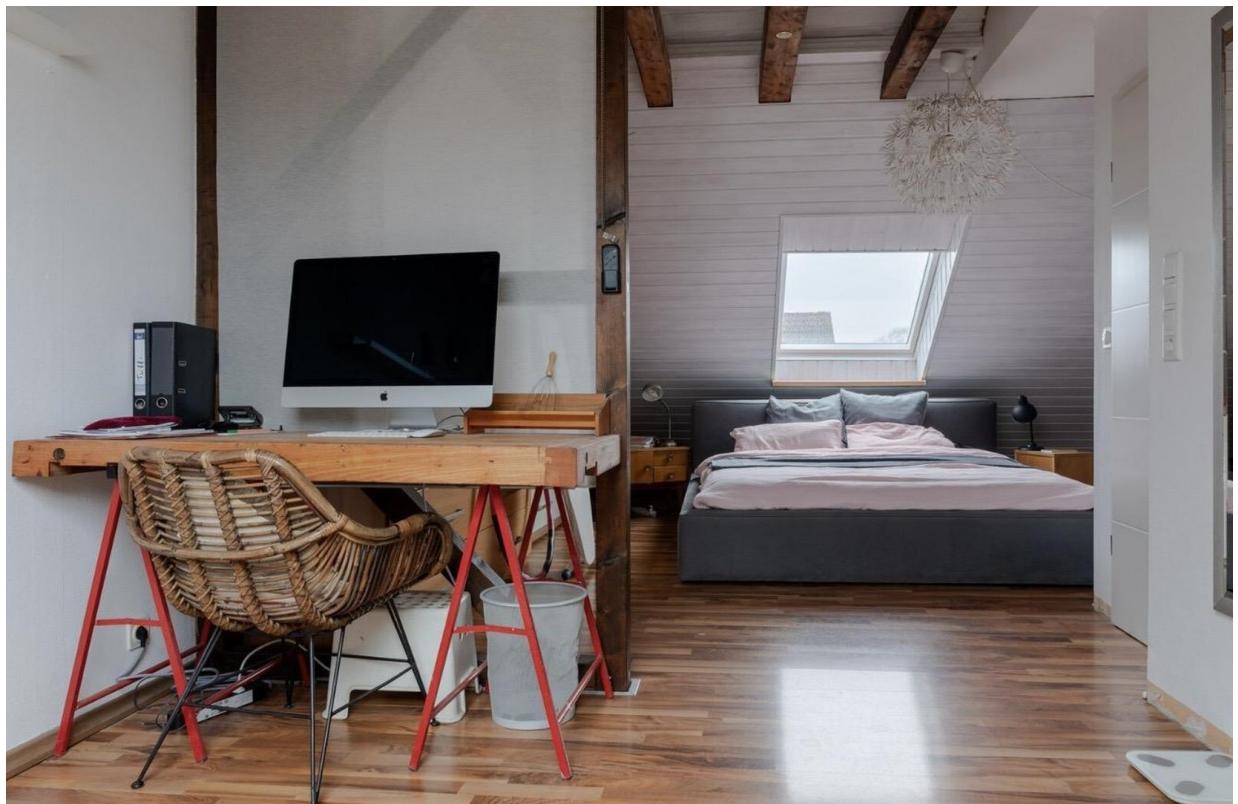
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

