

Exposé

Wohnanlage in Wuppertal

Ohne Provision! Wunderschönes Ensemble bestehend aus 3 Wohnobjekten und einer Gewerbeeinheit!



Objekt-Nr. OM-418146

Wohnanlage

Verkauf: **799.000 €**

42389 Wuppertal
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1903	Gesamtfläche	732,19 m ²
Grundstücksfläche	1.239,00 m ²	Garagen	6
Etagen	3	Stellplätze	2
Wohnfläche	711,29 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	57.150
Preis pro m ²	644,06 €	Nettomiete Ist	57.150
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	13,96
Modernisierung Jahr	2025	BK umgelegt	30.660 €
Zustand	gepflegt	Preis pro Parkfläche	40 €
Etage	3. OG	Anzahl Einheiten	11
Gewerbefläche	20,19 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In der Stadt Wuppertal, im renommierten Stadtteil Langerfeld, finden Sie ein faszinierendes Immobilienensemble, das aus zwei Mehrfamilienhäusern, einem charmanten freistehenden Einfamilienhaus sowie 6 praktischen Garagen, 2 Stellplätzen und 2 zauberhaften Gartenflächen besteht. Dieses einzigartige Angebot stellt eine herausragende Investitionsmöglichkeit dar und umfasst insgesamt zehn Wohneinheiten nebst einer Gewerbeeinheit. Mit einer Gesamtfläche von etwa 732,19 m², davon rund 711,94 m² Wohnfläche, und 20.19m² Gewerbefläche, bietet diese Immobilie Platz für unterschiedlichste Lebensstile durch Wohnungsgrößen von ca. 41 bis 127 m². Besonders ins Auge fällt das denkmalgeschützte Fachwerkhaus in der Spitzenstraße 9, das mit historischer und architektonischer Bedeutung überzeugt. Die Objekte dieses Ensembles wurden kontinuierlich instandgehalten und teils modernisiert, haben eine Mietbelastung von etwa 57150 € jährlich und weisen ein großes Mietanpassungspotenzial auf. Beste Voraussetzungen für eine lukrative, und schnelle Amortisation. Langfristige Vermietungen unterstreichen die Zufriedenheit. Laufende Modernisierungsmaßnahmen erfüllen den modernen Anspruch am Wohnraum. Diese Immobilie bietet nicht nur ein solides Fundament für langfristige Wertsteigerungen, sondern auch eine vielversprechende Perspektive in der aufstrebenden Region Wuppertal. Im Jahr 2014 erfolgte die Verlegung neuer Rohre von der Straße bis in die Häuser. 2019 wurden zwei Garagentore mit elektrischem Antrieb erneuert. Insgesamt stehen sechs Garagen zur Verfügung, von denen drei mit elektrischem Antrieb ausgestattet. Das denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus in der Spitzenstraße 9 aus dem Baujahr 1680 wurde umfassend in den letzten Jahren saniert und modernisiert, wobei auch doppelverglaste Fenster verbaut wurden. Im Jahr 2021 wurde die Heizung von Strom auf eine moderne Gaszentralheizung umgestellt. Die Wohnungen wurden 2021 modernisiert und z.t. Kernsaniert. Bereits 2018 wurde die Fassade aufwendig restauriert, sodass der historische Charme des Fachwerkhauses erhalten blieb. Zudem ist das Haus mit Doppelverglasung ausgestattet. Das Dach wurde 1997 erneuert. Die Dachbalken sind in hervorragendem Zustand und legen von 340 Jahren Geschichte Zeugnis ab. Natürlich wurde das Denkmalamt über alle Maßnahmen in Kenntnis gesetzt. Somit profitieren sie auch weiterhin von den Finanzvorteilen bei neuen Investitionen unter Denkmalschutz! Bei dem MFH (Kein Denkmalschutz) in der Spitzenstraße 7b, welches 1903 errichtet wurde, erfolgten in den Jahren 2000 bis 2016 der Einbau neuer Bäder in den Wohneinheiten, wobei ebenfalls eine Heizungserneuerung von Strom auf Gas-Zentral im Jahr 2014 vorgenommen wurde. Zudem verfügt dieses Haus auch hier über doppelverglaste Fenster. Das EFH (Massivbau, Kein Denkmalschutz) in der Spitzenstraße 7a wurde 2010 umfassend modernisiert und saniert und erhielt u. a. doppelverglaste Fenster, wobei eine neue Heizanlage von Öl auf Gas im Jahr 2016 verbaut wurde. Zudem erfolgte hier 2025 zuletzt der Einbau einer neuen Haustür. Dank seines hohen Wertsteigerungspotenzials eignet sich das Immobilienensemble für Kapitalanleger, die kurzfristige und wertstabile Immobilien erwerben möchten. Eine fast 80-jährige Mieterin im Erdgeschoss der Spitzenstraße 9 besitzt ein Wohnrecht, das auch eine Garage neben dem Einfamilienhaus umfasst, jedoch im Falle Heim bedingter Pflege- oder im Sterbefall erlischt und NICHT übertragbar oder zeitweise aussetzbar ist. (Diese Wohnung ist NICHT Teil der Mietaufstellung). Auch diese Wohnung wurde 2021 für ca. 85000€ Kernsaniert und verursacht im Nutzungsfall keine weiteren Sanierungskosten, kann dafür aber direkt mit ca. 820€/ Monat vermietet werden.

Eine unabhängige Bewertung der Immobilie finden sie im PDF Anhang.

Ausstattung

Nur das Altbauobjekt in Front wurde gebaut anno 1680 und steht unter Denkmalschutz.

Die beiden anderen Gebäude sind Massivbauten und stehen NICHT unter Denkmalschutz.

Der Altbau wurde sehr aufwändig 2018 auf der langen Seite rechts und Front vorne komplett saniert!

Eine Fotodokumentation ist vorhanden!

Eine genaue Aufstellung aller Arbeiten wurden zusätzlich in einem eigenen Ordner(Rechnungen) erfasst und werden natürlich mit ausgegeben.

Ferner wurden natürlich alle Umbauten/Sanierungen dem Denkmalschutz mitgeteilt , der sein Einverständnis erklärt hat. Somit können auch hier zukünftig alle Vorteile eines Altbau-Objektes unter Denkmalschutz genutzt werden !

Das EFH ist lediglich optisch als Fachwerk gestaltet worden.

Das Wohnrecht der fast 80 Jahre alten Mieterin bezieht sich lediglich auf das Recht der Nutzung der Wohnung, der kleinen Terrasse und der Garage.

Instandhaltungskosten UND kosmetische Maßnahmen, sowie die Begleichung der anfallenden Nebenkosten müssen, genau wie gewöhnlich bei normalen Mietparteien, von der Mieterin selbst getragen werden (Testament Abschrift wird in Kopie bei gereicht). Sollte die Person heimbedingte Pflege in Anspruch nehmen müssen, so erlischt das Wohnrecht automatisch und kann nicht an Dritte weitergereicht oder zeitweilig ausgesetzt werden!

Die Wohnung ist nicht in der aktuellen Mietaufstellung berücksichtigt. Der jetzt schon günstige x-fache Miet-Faktor wird dadurch nochmals gesenkt.

Sichern sie sich noch heute ein lukratives Investment Angebot, das zudem auch noch Provisionsfrei zu haben ist!! Die Mieterliste (Im Anhang als PDF) zeigt die einzelnen Mieteinnahmen , so dass wir hier eine sehr gute Amortisation herbeiführen.

Somit erwerben sie hier ein Objekt, das ohne Problem ihre Investition schnell zurückbringt und Rendite über lange Zeit verspricht!

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Bitte um Beachtung!

Wir möchten unsere Mieter schützen!!

Sollten sie an unserem Objekt Interesse haben, so stellen sie bitte zunächst sicher, das eine Finanzierung oder Kapitaldeckung gesichert ist. Erst danach werden wir gerne eine Besichtigung und eine Begehung einiger Wohnungen mit ihnen arrangieren.

Sollten sie sich nicht sicher sein, so benutzen sie bitte die im Exposé angebotenen Unterlagen

(Wohnflächenberechnung, Mieterliste, Altlasten-Auszug, Energieausweis usw.) um bei ihren Banken eine Finanzierung anzufragen.

Sollten noch Unterlagen notwendig sein, kontaktieren sie uns bitte, Wir haben alles was es für einen Ankauf braucht , zur Verfügung.

Wir bitte daher um ihr Verständnis.

Es gibt noch eine Erzählung , das Napoleon Bonaparte in dem Altbau, unten im Keller, während der Truppenaushebungen 1806-1813 eine Woche Quartier bezogen hat. Im Keller deshalb ,weil er von außen gut geschützt und Einbruchsicher war! Leider ist lediglich der Besuch Napoleons in Langerfeld geschichtlich belegt, nicht aber seine Rast in diesem Haus. Daher ist es eine schöne, aber nicht empirische bewiesene Geschichte.

Lage

Im Herzen von Langerfeld, nahe dem Langerfelder Marktplatz, liegt dieses ruhige und idyllische Ensemble.

Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten (z. B Netto, Aldi, Lidl) oder Ärzte sind ein paar Minuten Fußweg entfernt. Bus und Bahnverbindungen entweder direkt um die Ecke oder ca. 50-150 Meter entfernt.

Ein Energieausweis liegt für das Mehrfamilienhaus (im Hintergrund) vor.

Das vordere Haupthaus steht unter Denkmalschutz und benötigt daher keinen Energieausweis.

Die Mieteinnahmen könnten schnell auf ein weit höheres Niveau gebracht werden, was den ohnehin bereits attraktiv geringen x-fachen Mietfaktor noch einmal entscheidend senkt!

Auch das Potenzial der Neu-Vermietung ist sehr groß. (Überalterung)

Eine kleine Gewerbeinheit im Anhang zum Altbau rundet die vielen Möglichkeiten zur Vermietung perfekt ab.

Die Immobilien werden in Vollvermietung angeboten, wodurch sich etwaige Wechsel der Mietparteien problemloser und ggf. ohne langwierigen Leerstand durchführen lässt.

Durch den Direktverkauf durch uns, und den Verzicht auf einen Makler, wird hier die Gelegenheit geboten zwischen ca. 28000€ - 66000€ Provision zu sparen, was die Objekte zum Kauf noch vorteilhafter macht.

Somit fallen für den Käufer lediglich die üblichen Kaufnebenkosten an.

Durch die gleichbleibende mangelnde Wohnsituation ergeben sich auch in den kommenden Jahren zuverlässige Einnahmen, die eine lukrative Investition untermauern. Durch die regelmäßige Pflege und Instandhaltung durch uns erwerben sie ein schnell wertsteigendes Ensemble!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	163,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Front Objekt oben

Exposé - Galerie



Front



Seite Gewerbe

Exposé - Galerie



Hf Eingang Altbau



Ansicht von Haus 7b

Exposé - Galerie



EFH 7a Seite



Blick von der Straße

Exposé - Galerie



Ansicht von Haus 7b



Eingang Wohnung 9

Exposé - Galerie



Hinterhof



Seite

Exposé - Galerie



Seite Haus 9



Front

Exposé - Galerie



Wohnung Haus 9 1.OG



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Hinterhof Altbau



Keller

Exposé - Galerie



Haus 7b



Front Haus 7b

Exposé - Galerie



Badbeispiel Haus 7b

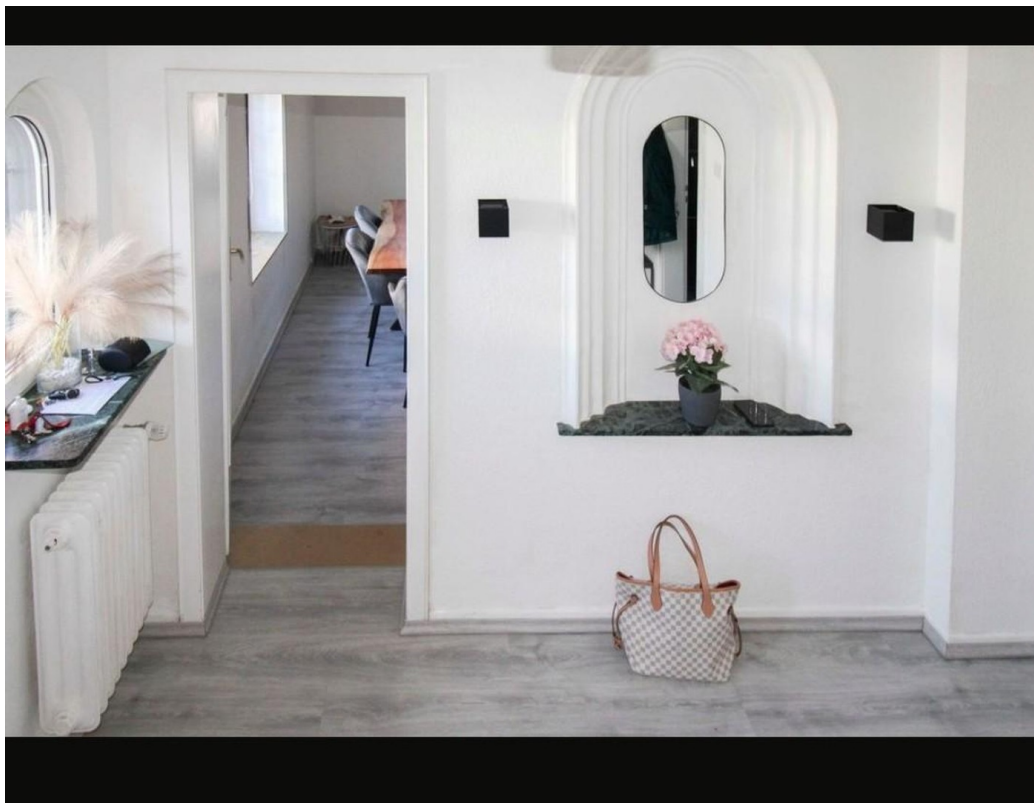


EFH 7a Eingang

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EFH Oben



Zimmer Haus 7a

Exposé - Galerie



Bad EFH Haus 7a



Bad

Bad EFH

Exposé - Galerie



Hof Einfahrt

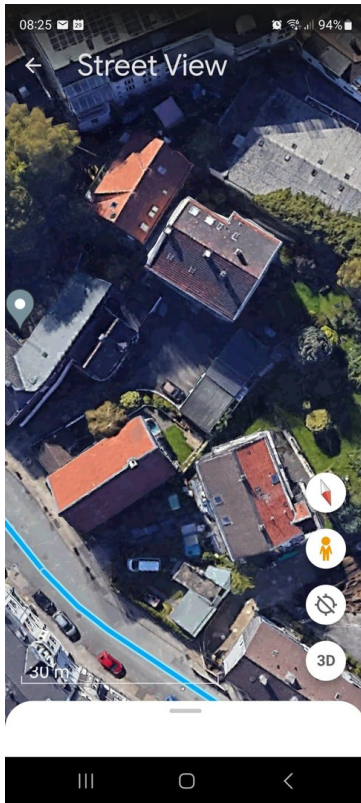


Hof alle Objekte

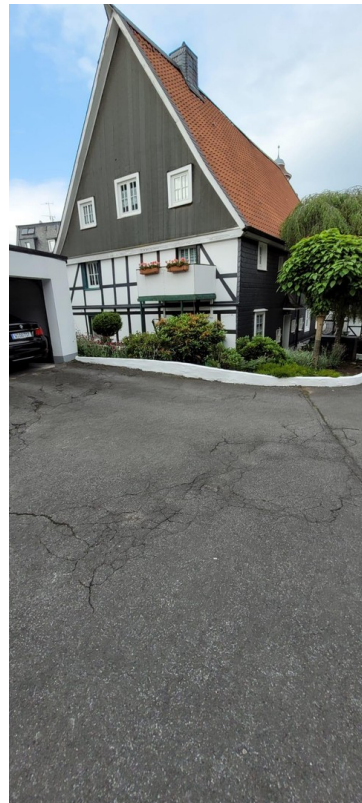


Garten 7b

Exposé - Galerie



Satelit Ansicht

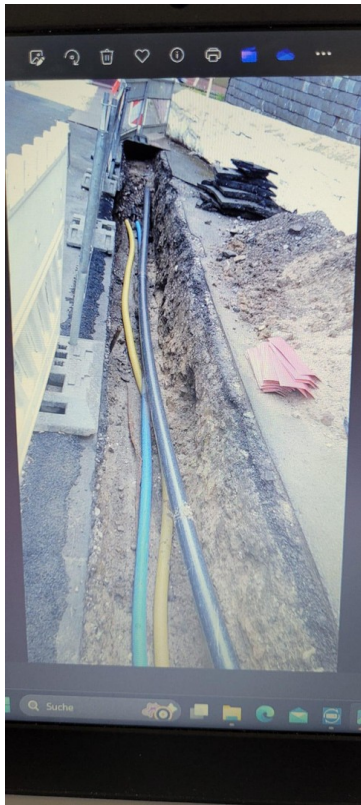


Hof



Garagen

Exposé - Galerie



Gasleitungen



Bad Haus 7b Beispiel



Bad Altbau

Exposé - Galerie



Bad Altbau



Bad Altbau



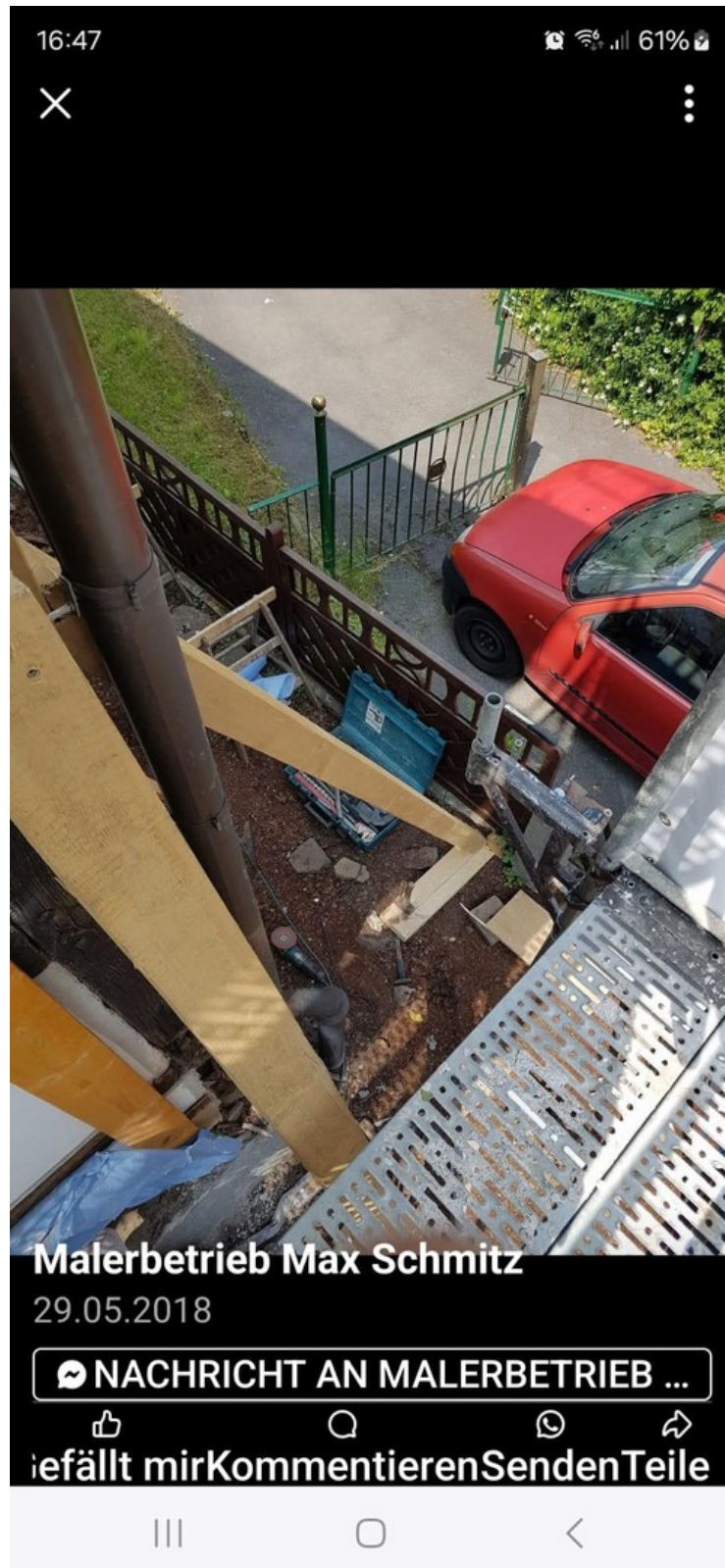
Bad Altbau

Exposé - Galerie



Bad Altbau

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



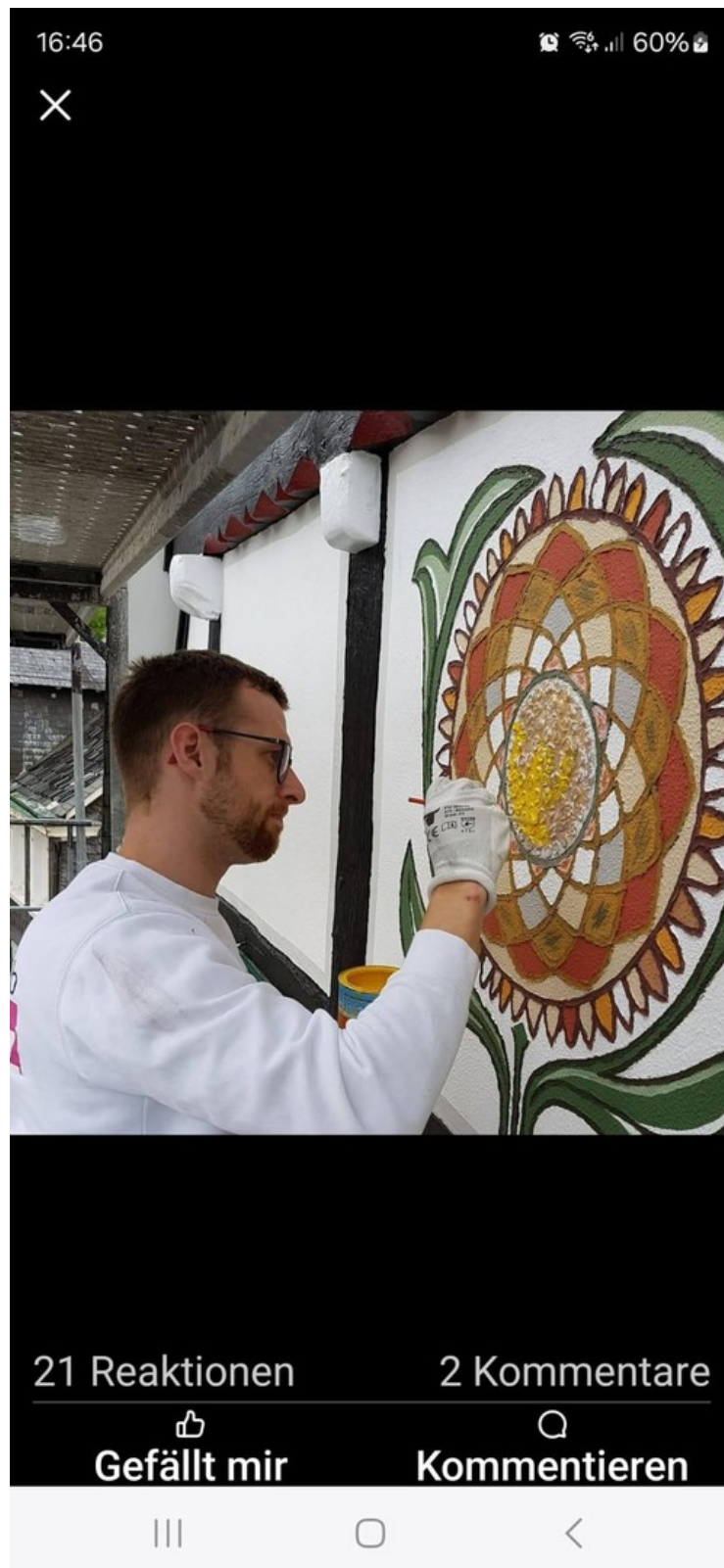
Exposé - Grundrisse



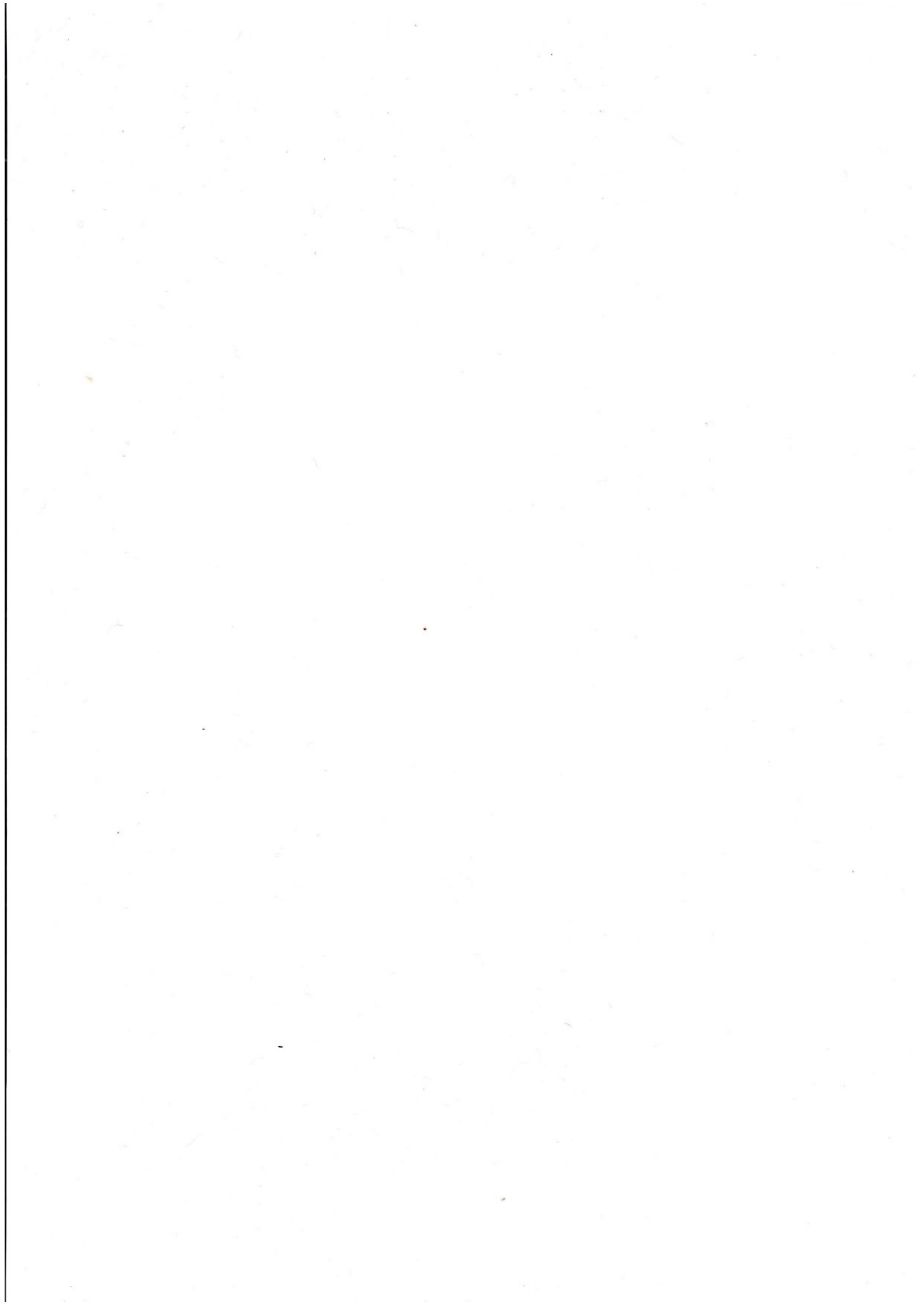
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Pauschalisierte Wohnflächenberechnung inkl. Grundrisserstellung

Straße HNr. Spitzenstr. 7 b	PLZ Ort 42389 Wuppertal
Objekt MFH	Zusatz



Auftraggeber REDACTED	Auftrag durchgeführt am 03.03.2025 um 10:00 Uhr
Darlehensnehmer	Auftrag durchgeführt von REDACTED
Kunden-/Vertrags-Nr.	Auftragsnummer REDACTED

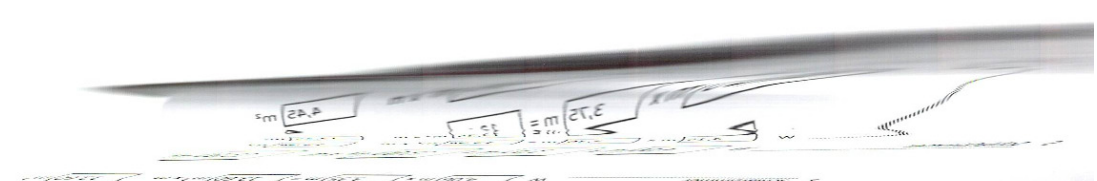
Exposé - Grundrisse

Seite 2 von 2

Schwerte 03.03.2025 Ort und Datum	Markus Mohn Name Besichtigter	Markus Mohn Unterschrift Besichtigter
Weitere Teilnehmer Name und Funktion der Personen, welche an der Besichtigung teilgenommen haben ja - Herr Cleff (Eigentümer), Frau Stockhausen (Maklerin), Frau Stein, Frau Kersch, Frau Haug, Herr Papadopoulos (Miet)	Aufmass vollständig Die weiteren Teilnehmer haben Zugang zu allen Räumen gewährt und ein Aufmass ermöglicht.	Anmerkungen des Besichtigers Besonderheiten und Abweichungen, die bei der Besichtigung festgestellt wurden Die Wohnungen 2. OG rechts und 1. OG links konnten nicht vermessen werden. Die Ableitung erfolgte nach Angabe des Eigentümers. Eine Plausibilisierung konnte daher nicht vorgenommen werden. Die Angaben erscheinen jedoch plausibel.
Auftragsoption Pauschalisierte Wohnflächenberechnung	Auftragsoption Grundrisserstellung	↗



Exposé - Grundrisse



Nr.	Nutzung / Lage	Art	Länge	Breite	Fläche	Wohn- / Gewerbefläche
1	Flur	W	1,86	1,34	2,49	2,49 m ²
2	Badezimmer	W	1,90	2,34	4,45	4,45 m ²
3	Wohnzimmer	W	3,56	3,75	13,35	13,35 m ²
4	Küche	W	3,18	4,58	14,47	14,47 m ²
5	Wohnzimmer	W	3,18	4,59	14,60	14,60 m ²
6	Schlafzimmer	W	3,20	4,60	14,72	14,72 m ²

Wohnen: 63,16 m²
 Gewerbe: 0,00 m²

Nr.	Nutzung / Lage	Art	Länge	Breite	Fläche	Wohn- / Gewerbefläche
1	Flur	W	1,23	1,47	1,81	1,81 m ²
2	Badezimmer	W	1,23	2,31	2,84	2,84 m ²
3	Küche	W	3,16	4,58	14,47	14,47 m ²
4	Wohnzimmer	W	3,18	4,63	14,72	14,72 m ²
5	Wohnzimmer	W	3,18	4,59	14,60	14,60 m ²
6	Schlafzimmer	W	3,20	4,60	14,72	14,72 m ²

Pauschalisierte Berechnung der Wohnfläche

42389 Wuppertal, Spitzenstr. 7 b



Exposé - Grundrisse

Seite 1 von 4

Nr.	Nutzung / Lage	Art	Länge	Breite	Fläche	Wohn- / Gewerbefläche
6	Arbeitszimmer	W	3,15	3,37	10,62 m ² x m	10,62 m ²
5	Schlafzimmer 2	W	3,18	4,60	14,63 m ² x m	14,63 m ²
4	Esszimmer	W	3,19	4,61	14,71 m ² x m	14,71 m ²
3	Küche	W	3,16	4,60	14,54 m ² x m	14,54 m ²
2	Badezimmer 2	W	1,22	2,30	2,81 m ² x m	2,81 m ²
1	Flur	W	1,26	1,38	1,74 m ² x m	1,74 m ²
1. OG komplett						
MFH						
Wohnen: 47,83 m ²						
Gewerbe: 0,00 m ²						
5	Schlafzimmer	W	4,06	3,35	13,60 m ² x m	13,60 m ²
4	Küche	W	4,15	3,36	13,94 m ² x m	13,94 m ²
3	Wohnzimmer	W	3,56	3,75	13,35 m ² x m	13,35 m ²
2	Badezimmer	W	1,90	2,34	4,45 m ² x m	4,45 m ²
1	Flur	W	1,86	1,34	2,49 m ² x m	2,49 m ²
EG rechts						
MFH						
Wohnen: 63,16 m ²						
Gewerbe: 0,00 m ²						
6	Schlafzimmer	W	3,20	4,60	14,72 m ² x m	14,72 m ²
5	Wohnzimmer	W	3,18	4,59	14,60 m ² x m	14,60 m ²
4	Wohnzimmer	W	3,18	4,63	14,72 m ² x m	14,72 m ²
3	Küche	W	3,16	4,58	14,47 m ² x m	14,47 m ²
2	Badezimmer	W	1,23	2,31	2,84 m ² x m	2,84 m ²
1	Flur	W	1,23	1,47	1,81 m ² x m	1,81 m ²
EG links						
MFH						
Aufbau						

Pauschalisierte Berechnung der Wohnfläche

42389 Wuppertal, Spitzenstr. 7 b



Exposé - Grundrisse

Seite 2 von 4

2	Flur	W	1,00	m x	1,63	m =	1,63	m ² x m/-1	-1,63	m ²
1	Flur	W	2,52	m x	1,90	m =	4,79	m ² x m	4,79	m ²

Wohnen: 49,63 m²
Gewerbe: 0,00 m²

5	Schlafzimmer	W	4,18	m x	3,55	m =	14,84	m ² x m	14,84	m ²
4	Küche	W	4,18	m x	3,33	m =	13,92	m ² x m	13,92	m ²
3	Wohnzimmer	W	4,05	m x	3,90	m =	15,80	m ² x m	15,80	m ²
2	Badezimmer	W	1,34	m x	2,35	m =	3,15	m ² x m	3,15	m ²
1	Flur	W	1,36	m x	1,42	m =	1,93	m ² x m	1,93	m ²

Wohnen: 63,16 m²
Gewerbe: 0,00 m²

6	Schlafzimmer	W	3,20	m x	4,60	m =	14,72	m ² x m	14,72	m ²
5	Wohnzimmer	W	3,18	m x	4,59	m =	14,60	m ² x m	14,60	m ²
4	Wohnzimmer	W	3,18	m x	4,63	m =	14,72	m ² x m	14,72	m ²
3	Küche	W	3,16	m x	4,58	m =	14,47	m ² x m	14,47	m ²
2	Badezimmer	W	1,23	m x	2,31	m =	2,84	m ² x m	2,84	m ²
1	Flur	W	1,23	m x	1,47	m =	1,81	m ² x m	1,81	m ²

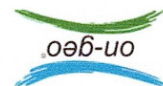
Wohnen: 112,42 m²
Gewerbe: 0,00 m²

12	Schlafzimmer	W	4,18	m x	3,55	m =	14,84	m ² x m	14,84	m ²
11	Arbeitszimmer	W	4,18	m x	3,33	m =	13,92	m ² x m	13,92	m ²
10	Wohnzimmer	W	4,05	m x	3,90	m =	15,80	m ² x m	15,80	m ²
9	Badezimmer	W	1,34	m x	2,35	m =	3,15	m ² x m	3,15	m ²
8	Flur	W	1,36	m x	1,42	m =	1,93	m ² x m	1,93	m ²
7	Abstellraum	W	3,18	m x	1,18	m =	3,75	m ² x m	3,75	m ²

DG
MFH

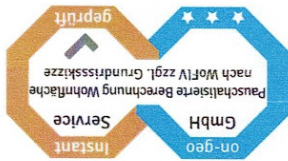
2. OG rechts
MFH

2. OG links
MFH



Exposé - Grundrisse

- Die Ermittlung erfolgt grundsätzlich entsprechend den nachstehenden Grundsätzen der Wohnflächenverordnung (WoFlV).
- Alle gewöhnlichen, zum Ortstermin zugänglich gemachten, augenscheinlich wohngenutzten oder zur Wohnnutzung vorgesehenen Flächen gehen mit dem Faktor 1,0 in die Wohnflächenermittlung ein. Flächen unterhalb 1,00 m Deckenhöhe werden nicht aufgemessen, Flächen zwischen 1,00 m und 2,00 m Deckenhöhe werden aufgemessen und mit dem Faktor 0,5 berücksichtigt. Vorsprünge und Loggien von einer Größe bis zu 0,25 m² ein, jedoch gedeckelt bei max. 15% der reinen Wohnfläche.
- Die Ermittlung erfolgt durch Aufteilung in einfache geometrische Formen (Recht- und Dreiecke) und deren Aufsummierung.
- Jede abgetrennte Wohn-/Geschäftseinheit in einem Objekt ist in der Wohnflächenberechnung separat aufgeführt. Erstreckt sich eine abgetrennte Einheit über mehrere Etagen, so ist die Einheit in die jeweiligen Ebenen unterteilt aufzuführen.
- Grundrisskizze Die Grundrisskizze wird auf Grundlage der zuvor für die pauschalisierte Wohnflächenberechnung ermittelten Maße erstellt.
- Analog zur pauschalisierten Wohnflächenberechnung wird ebenso vereinfacht vorgegangen. Es werden nicht alle Details in der Grundrisskizze dargestellt. So zeigt die Grundrisskizze die Positionen von Türen und Fenstern auf, jedoch keine Höhenangaben zu den Fenstern. Bei der Grundrisskizze eines Dachgeschosses erfolgt kein Ausweis von Höhenlinien, Balkone, Terrassen



Schwerter
03.03.2025
Ort und Datum
Markus Mohn
Name Besichtigter
Unterschrift Besichtigter

Wohnfläche	Gewerbe:	Gesamt Wohnen:	Gesamt Gewerbe:
3 Badezimmer	4,49 m ²	58,16 m ²	0,00 m ²
4 Badezimmer	-1,76 m ²		
5 Schlafzimmer	20,46 m ²		
6 Schlafzimmer	-2,48 m ²		
7 Kinderzimmer	11,39 m ²		
8 Kinderzimmer	-1,38 m ²		
9 Küche	14,33 m ²		
10 Küche	-0,44 m ²		
11 Küche	-2,12 m ²		
12 Wohnzimmer	15,05 m ²		
13 Wohnzimmer	-0,39 m ²		
14 Wohnzimmer	-2,15 m ²		
		394,36 m ²	0,00 m ²



Exposé - Grundrisse

Seite 4 von 4

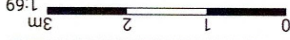
• Hinweis zum Leistungsumfang
Wohnflächen im Keller, Dachgeschoss oder Spitzboden müssen für eine wohnwirtschaftliche Nutzung bestimmten rechtlichen – mitunter regional unterschiedlichen – Anforderungen entsprechen. Es werden weder Unterlagen zum Objekt angefordert noch eingesehen, welcher Art auch immer. Es erfolgt keine Überprüfung der Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben zum Brandschutz, zur Luftqualität (z.B. Schimmel-/Pilzfall) oder der baurechtlichen Legalität des Objektes, zur Objektqualität oder dessen Nutzung. Es kann daher ausdrücklich nicht ausgeschlossen werden, dass bei von uns erfassten Räumen/Wohnflächen bestimmte rechtliche Anforderungen nicht erfüllt sind.

und Loggien werden in der Grundrisskizze als außenliegende Flächen dargestellt. Sie werden nicht als Räume und somit nicht hinsichtlich ihrer Flächen betrachtet. Es erfolgt keine Angabe von Wandstärken.



Exposé - Grundrisse

Page 1/25

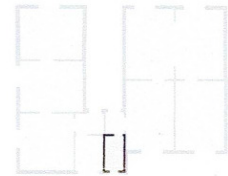
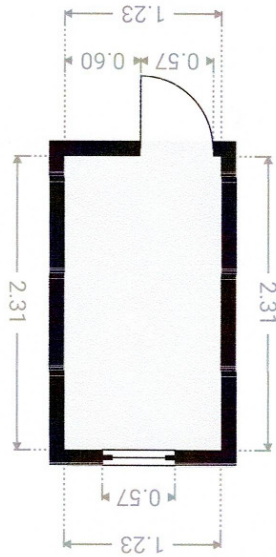
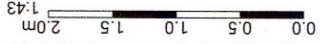


Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH



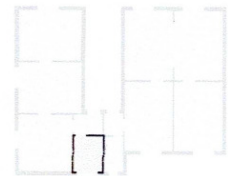
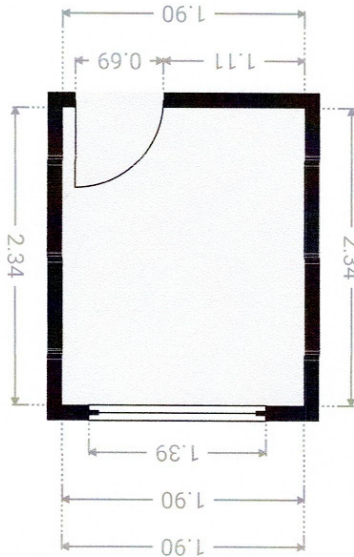
▼ Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



▲ Badezimmer
Erdgeschoss

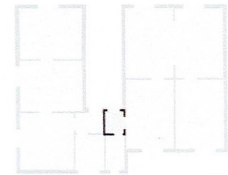
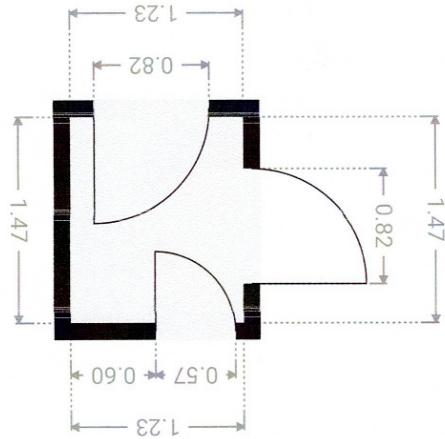
BREITE: 1,23 m · LÄNGE: 2,31 m
BEREICH: 2,84 m² · UMFANG: 7,08 m



▲ Badezimmer
Erdgeschoss

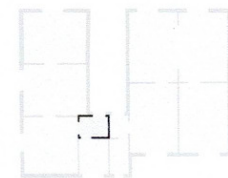
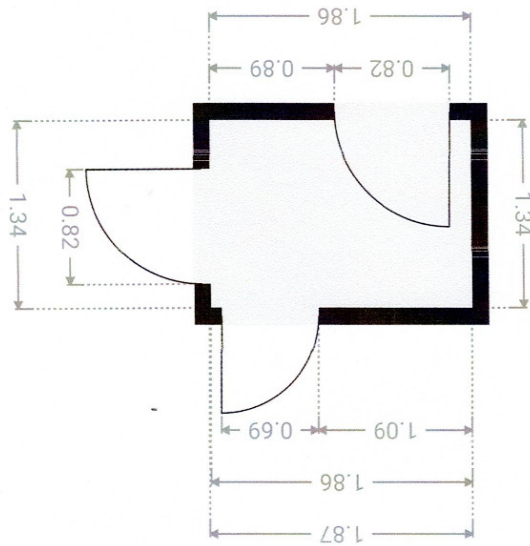
BREITE: 1,90 m · LÄNGE: 2,34 m
BEREICH: 4,45 m² · UMFANG: 8,48 m

Exposé - Grundrisse



▲ Flur
Erdgeschoss

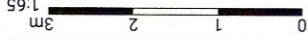
BREITE: 1,23 m · LÄNGE: 1,47 m
BEREICH: 1,81 m² · UMFANG: 5,40 m



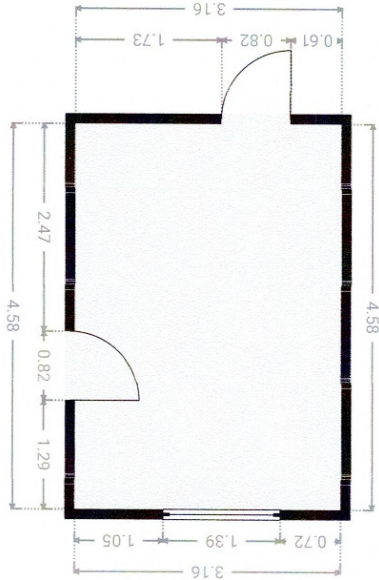
▲ Flur
Erdgeschoss

BREITE: 1,87 m · LÄNGE: 1,34 m
BEREICH: 2,49 m² · UMFANG: 6,40 m

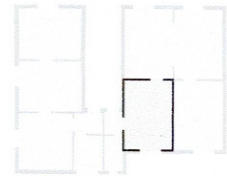
Exposé - Grundrisse



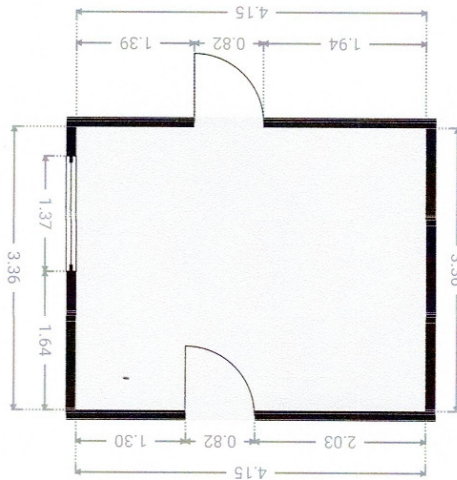
Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH



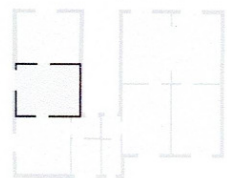
BREITE: 3,16 m · LÄNGE: 4,58 m
BEREICH: 14,47 m² · UMFANG: 15,48 m



▲ Küche
Erdgeschoss



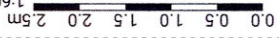
BREITE: 4,15 m · LÄNGE: 3,36 m
BEREICH: 13,94 m² · UMFANG: 15,02 m



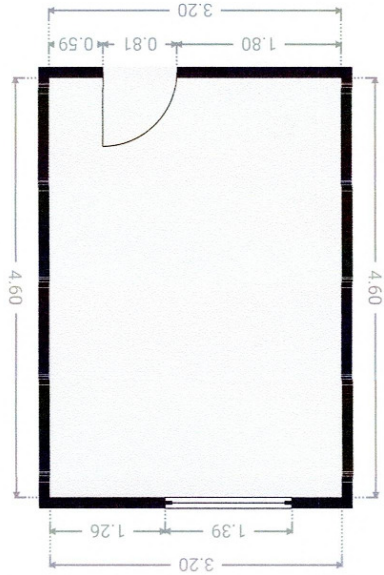
▲ Küche
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

Page 5/25
1:60

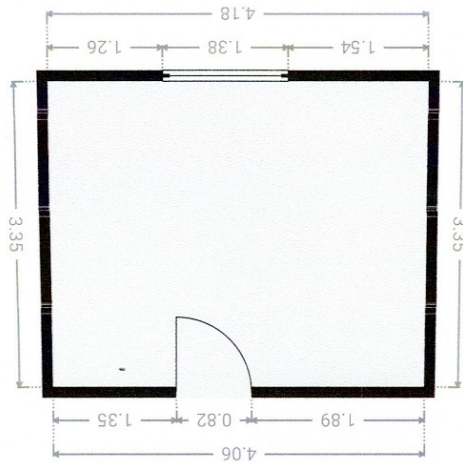
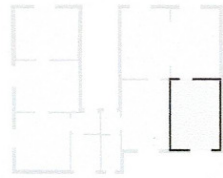


Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH



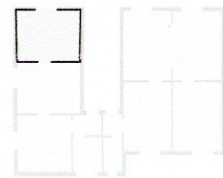
BREITE: 3.20 m · LÄNGE: 4.60 m
BEREICH: 14.72 m² · UMFANG: 15.60 m

▲ Schlafzimmer
Erdgeschoss

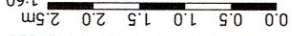


BREITE: 4.18 m · LÄNGE: 3.35 m
BEREICH: 13.80 m² · UMFANG: 14.94 m

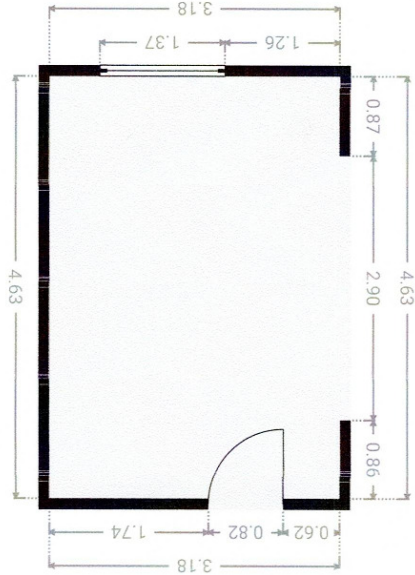
▲ Schlafzimmer
Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse

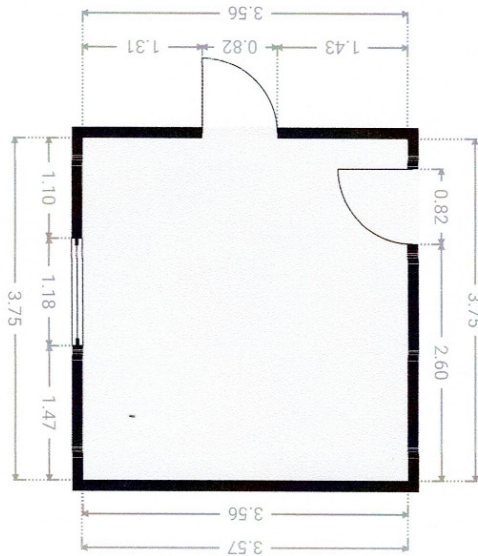
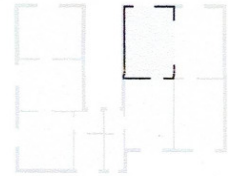


Die Haftungsbeschränkungen gehen gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH



BREITE: 3.18 m · LÄNGE: 4.63 m
BEREICH: 14.72 m² · UMFANG: 15.62 m

▲ Wohnzimmer
Erdgeschoss



BREITE: 3.57 m · LÄNGE: 3.75 m
BEREICH: 13.35 m² · UMFANG: 14.62 m

▲ Wohnzimmer
Erdgeschoss

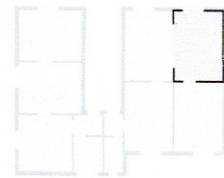
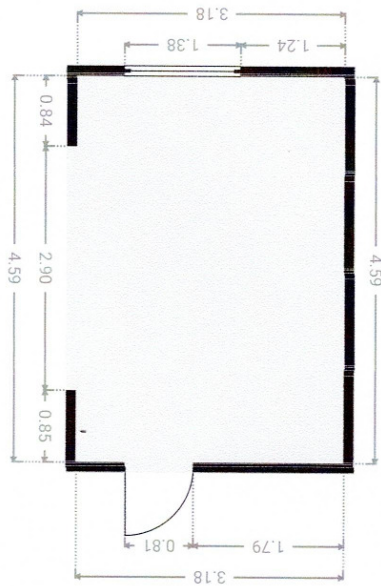


Exposé - Grundrisse

Page 7/25
1:65



Die Haftungsbekanntgaben gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH



▲ Wohnzimmer
Erdgeschoss

BREITE: 3.18 m · LÄNGE: 4.59 m
BEREICH: 14.60 m² · UMFANG: 15.54 m

Exposé - Grundrisse

Page 8/25
1:70



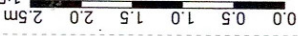
Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH



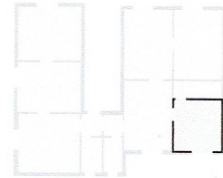
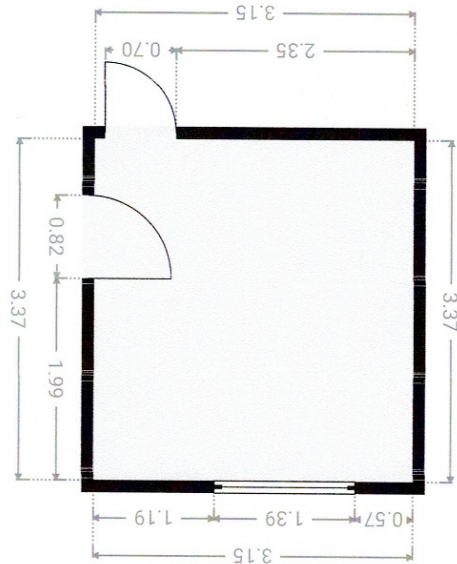
▲ 1. Stock

Exposé - Grundrisse

Page 9/25
1:54

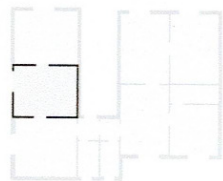
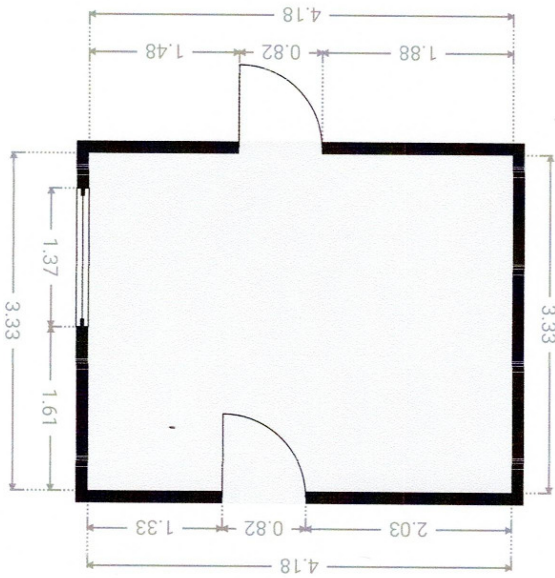


Die Haftungsbekanntmachungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH



▲ Arbeitszimmer
1. Stock

BREITE: 3.15 m · LÄNGE: 3.37 m
BEREICH: 10.62 m² · UMFANG: 13.04 m

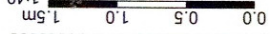


▲ Arbeitszimmer
1. Stock

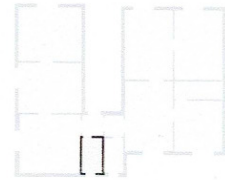
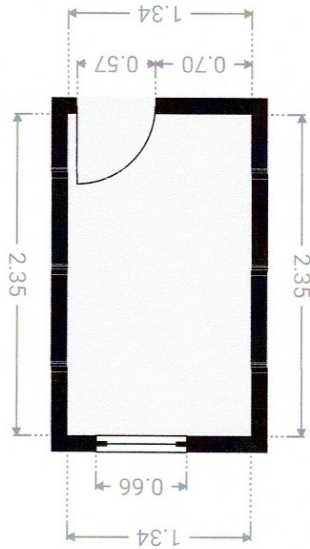
BREITE: 4.18 m · LÄNGE: 3.33 m
BEREICH: 13.92 m² · UMFANG: 15.02 m

Exposé - Grundrisse

Page 10/25
1:40

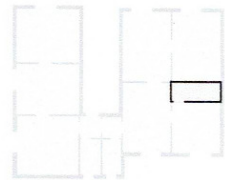
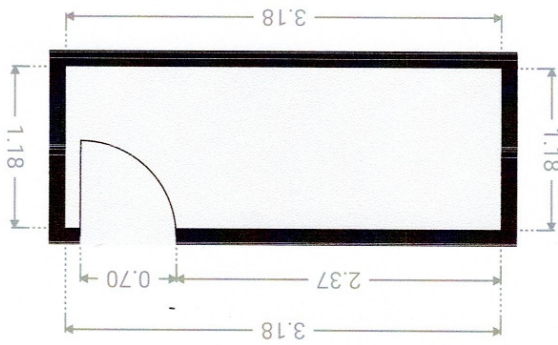


Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH



▲ Badezimmer
1. Stock

BREITE: 1,34 m · LÄNGE: 2,35 m
BEREICH: 3,15 m² · UMFANG: 7,38 m

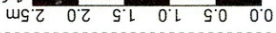


▲ Abstellraum
1. Stock

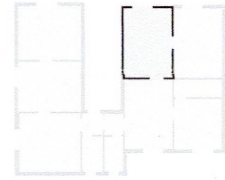
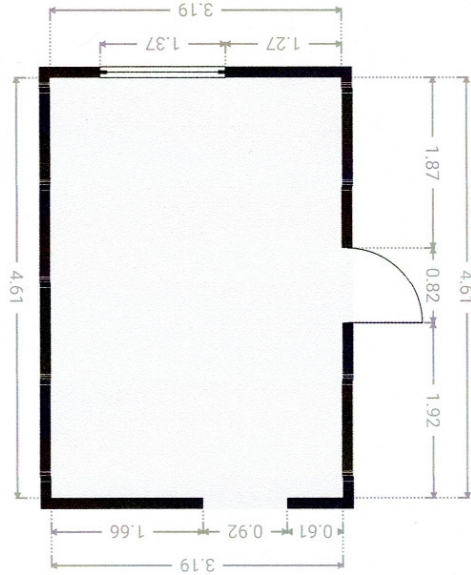
BREITE: 3,18 m · LÄNGE: 1,18 m
BEREICH: 3,75 m² · UMFANG: 8,72 m

Exposé - Grundrisse

Page 11/25
1:60

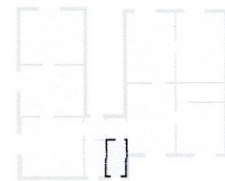
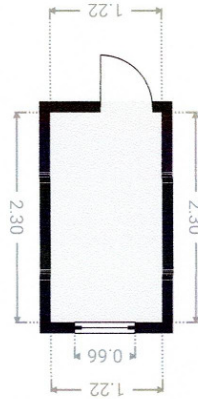


Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH



▲ Esszimmer
1. Stock

BREITE: 3.19 m · LÄNGE: 4.61 m
BEREICH: 14.71 m² · UMFANG: 15.60 m

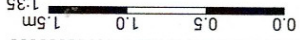


▲ Badezimmer 2
1. Stock

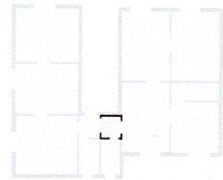
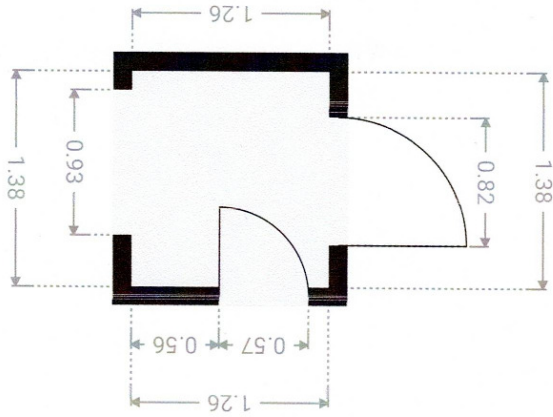
BREITE: 1.22 m · LÄNGE: 2.30 m
BEREICH: 2.81 m² · UMFANG: 7.04 m

Exposé - Grundrisse

Page 12/25

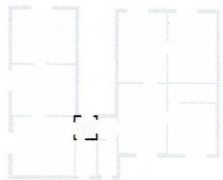
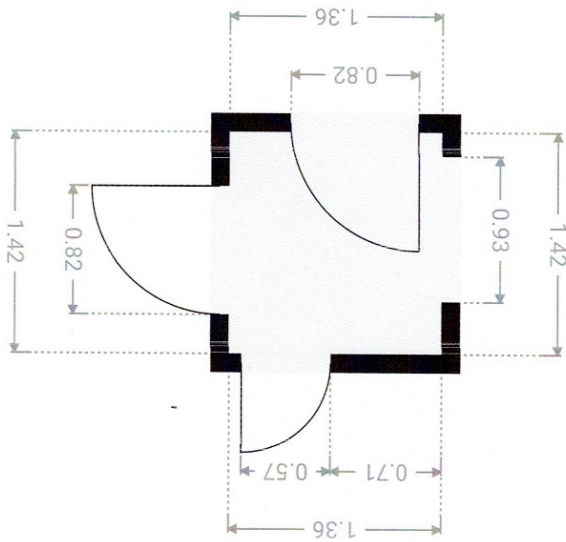


Die Haftungsbefreiungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH



▲ Flur 2
1. Stock

BREITE: 1,26 m · LÄNGE: 1,38 m
BEREICH: 1,74 m² · UMFANG: 5,28 m

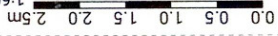


▲ Flur
1. Stock

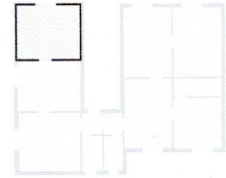
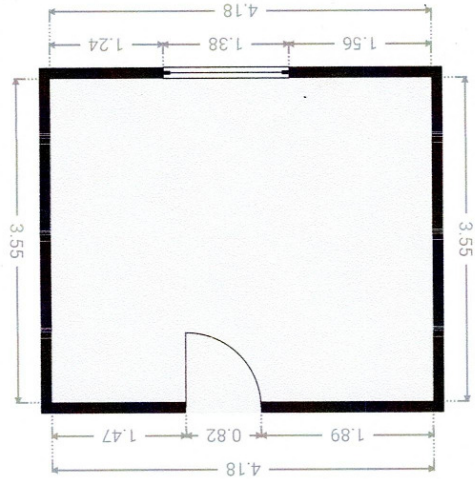
BREITE: 1,36 m · LÄNGE: 1,42 m
BEREICH: 1,93 m² · UMFANG: 5,56 m

Exposé - Grundrisse

Page 13/25
1:60

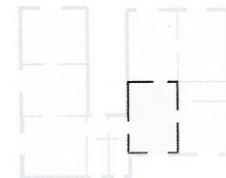
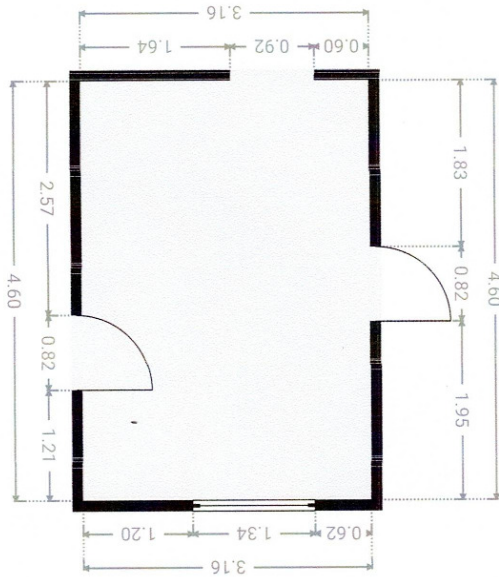


Die Haftungsbeschränkungen gehen gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH



▲ Schlafzimmer
1. Stock

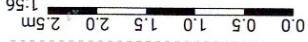
BREITE: 4.18 m · LÄNGE: 3.55 m
BEREICH: 14.84 m² · UMFANG: 15.46 m



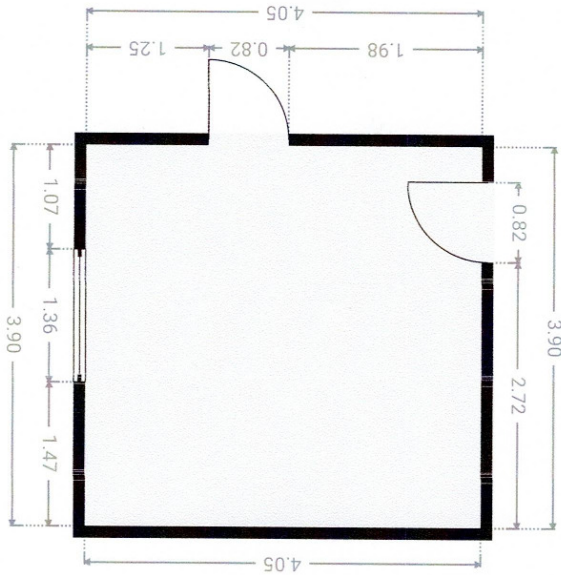
▲ Küche
1. Stock

BREITE: 3.16 m · LÄNGE: 4.60 m
BEREICH: 14.54 m² · UMFANG: 15.52 m

Exposé - Grundrisse

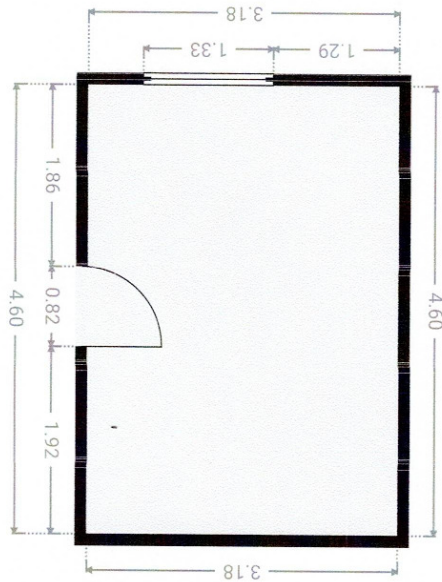
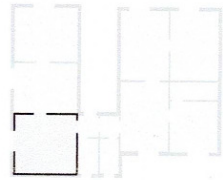


Die Haftungsbekanntungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH



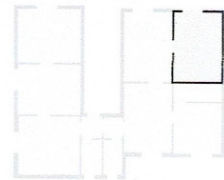
BREITE: 4,05 m · LÄNGE: 3,90 m
BEREICH: 15,80 m² · UMFANG: 15,90 m

▲ Wohnzimmer
1. Stock



BREITE: 3,18 m · LÄNGE: 4,60 m
BEREICH: 14,63 m² · UMFANG: 15,56 m

▲ Schlafzimmer 2
1. Stock



Exposé - Grundrisse

Page 15/25
1:70
3m

Die Haftungsbekanntkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH

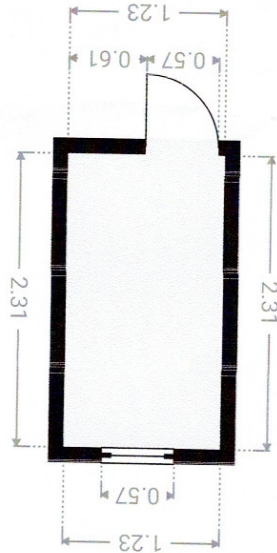


▲ 2. Stock

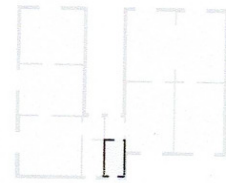
Exposé - Grundrisse

Page 16/25
1:43
2,0m

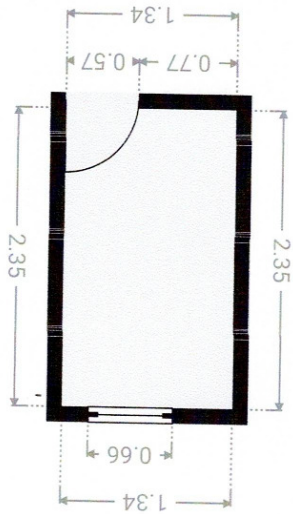
Die Haftungsbegrenzungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH



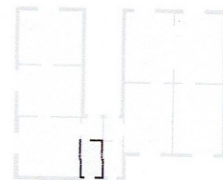
BEREICH: 2,84 m² · UMFANG: 7,08 m
BREITE: 1,23 m · LÄNGE: 2,31 m



▲ Badezimmer
2. Stock



BEREICH: 3,15 m² · UMFANG: 7,38 m
BREITE: 1,34 m · LÄNGE: 2,35 m

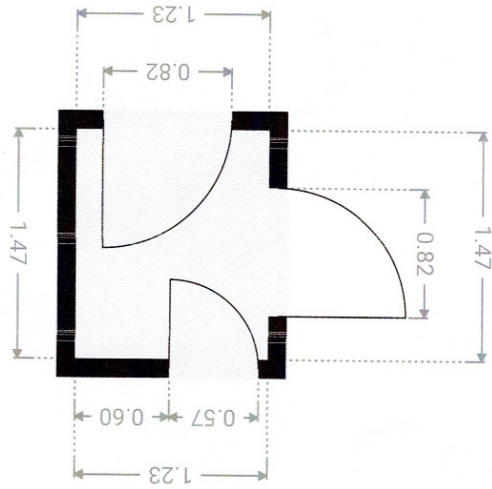


▲ Badezimmer
2. Stock

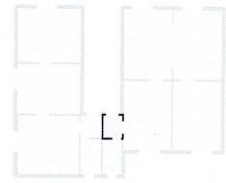
Exposé - Grundrisse



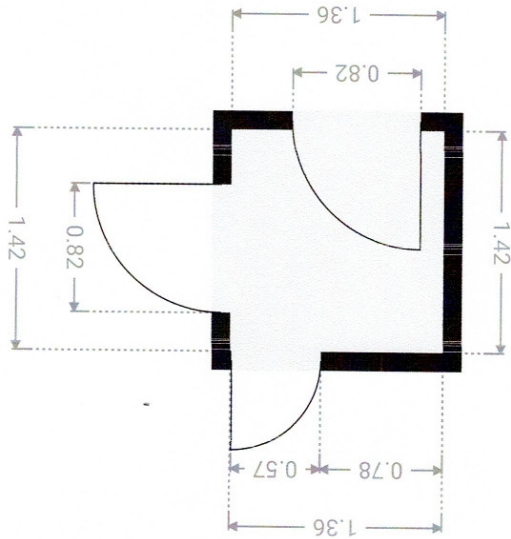
Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH



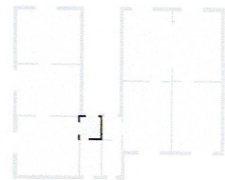
BREITE: 1,23 m · LÄNGE: 1,47 m
BEREICH: 1,81 m² · UMFANG: 5,40 m



▲ Flur
2. Stock



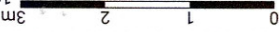
BREITE: 1,36 m · LÄNGE: 1,42 m
BEREICH: 1,93 m² · UMFANG: 5,56 m



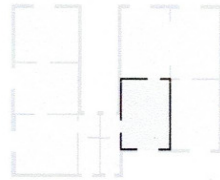
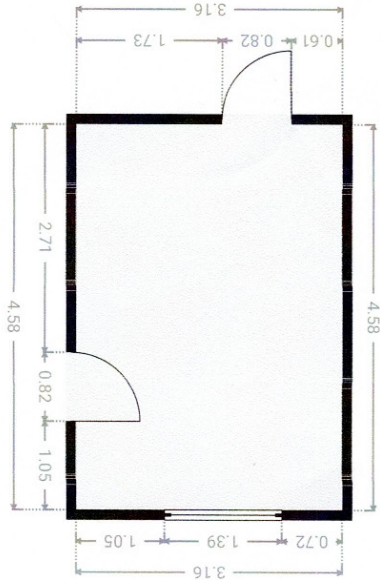
▲ Flur
2. Stock

Exposé - Grundrisse

Page 18/25
1:65

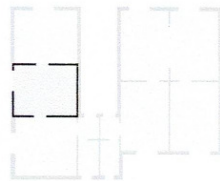
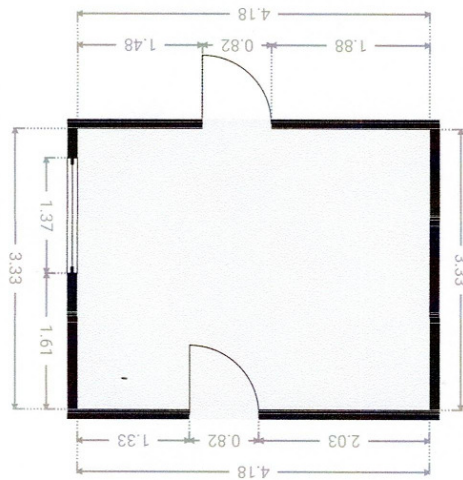


Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH



▲ Küche
2. Stock

BREITE: 3.16 m · LÄNGE: 4.58 m
BEREICH: 14.47 m² · UMFANG: 15.48 m

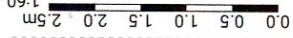


▲ Küche
2. Stock

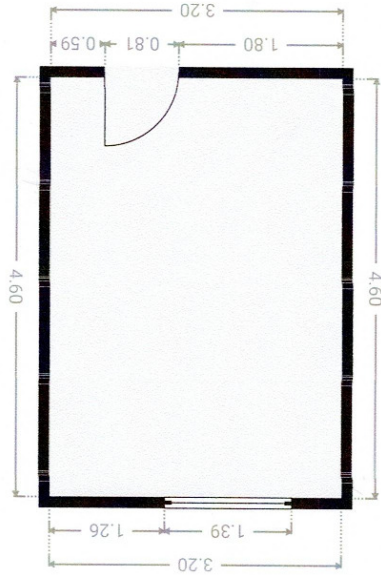
BREITE: 4.18 m · LÄNGE: 3.33 m
BEREICH: 13.92 m² · UMFANG: 15.02 m

Exposé - Grundrisse

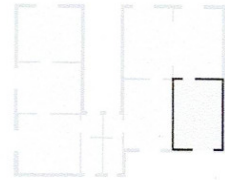
Page 19/25
1:60



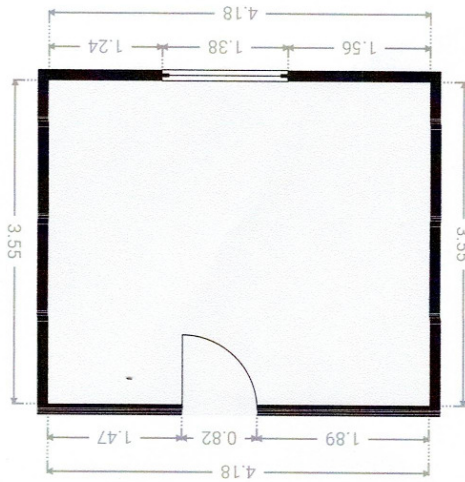
Die Haftungsbekanntkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH



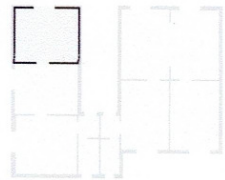
BREITE: 3.20 m · LÄNGE: 4.60 m
BEREICH: 14.72 m² · UMFANG: 15.60 m



▲ Schlafzimmer
2. Stock

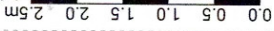


BREITE: 4.18 m · LÄNGE: 3.55 m
BEREICH: 14.84 m² · UMFANG: 15.46 m

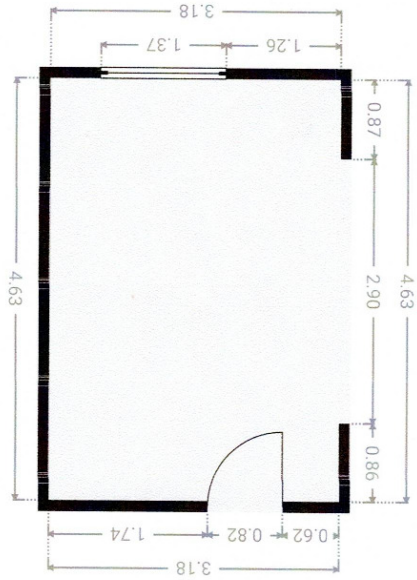


▲ Schlafzimmer
2. Stock

Exposé - Grundrisse

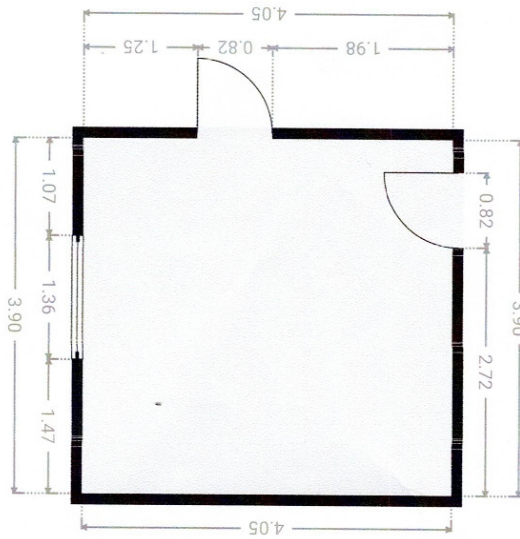
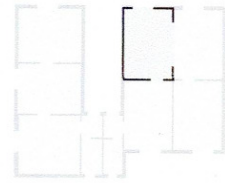


Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH



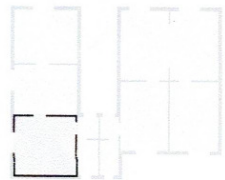
BREITE: 3.18 m · LÄNGE: 4.63 m
BEREICH: 14.72 m² · UMFANG: 15.62 m

▲ Wohnzimmer
2. Stock



BREITE: 4.05 m · LÄNGE: 3.90 m
BEREICH: 15.80 m² · UMFANG: 15.90 m

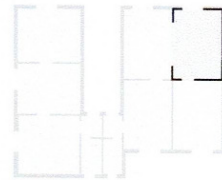
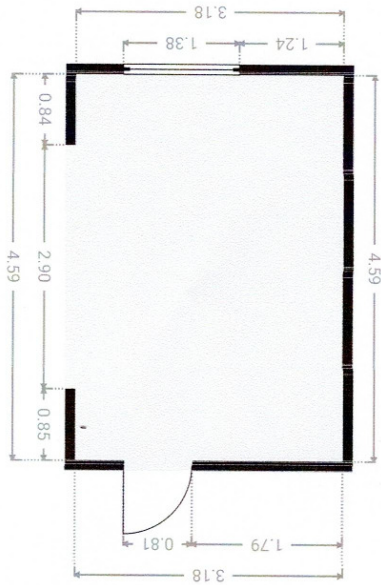
▲ Wohnzimmer
2. Stock



Exposé - Grundrisse

Page 21/25
1:65
3m

Die Haftungsbekanntkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH

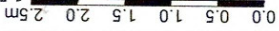


▲ Wohnzimmer
2. Stock

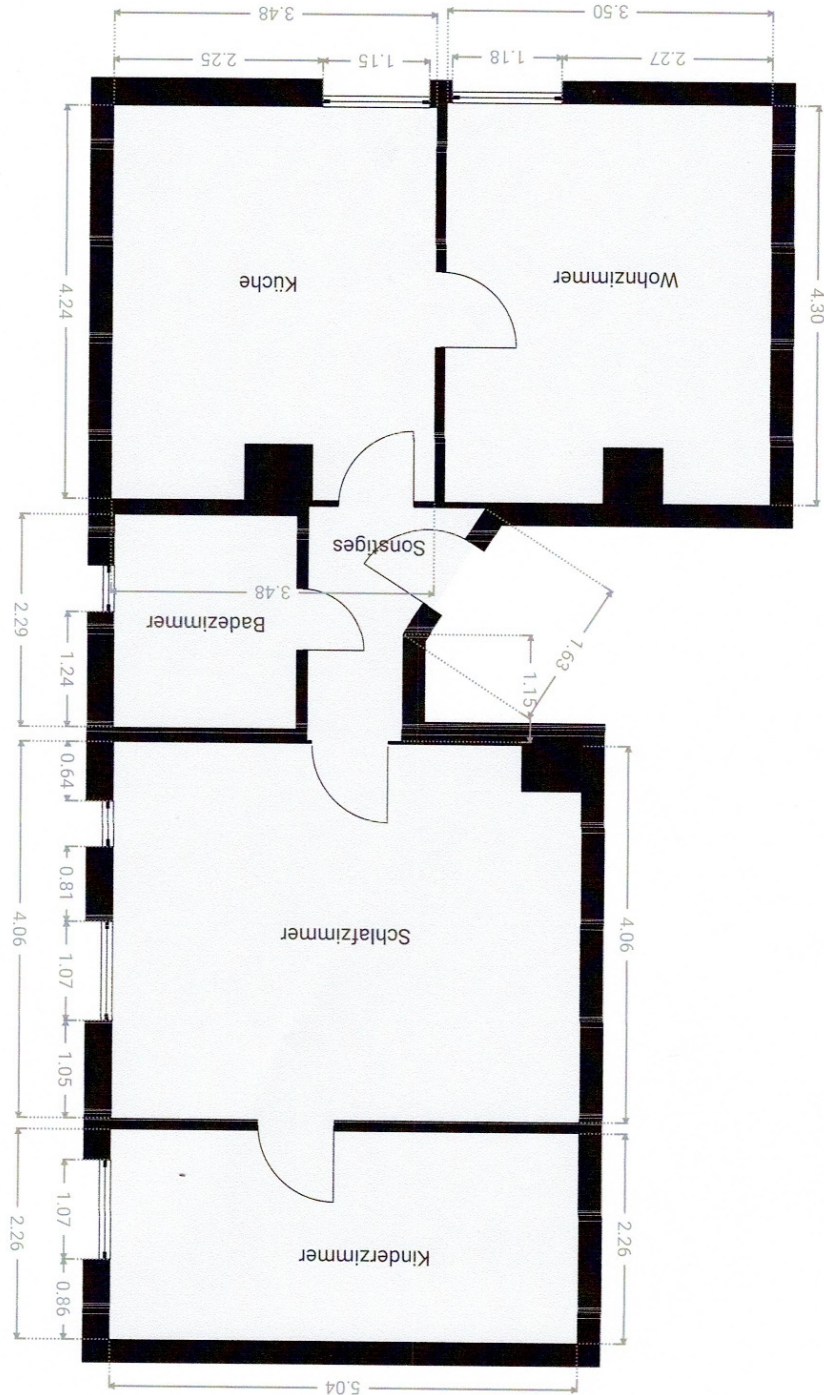
BREITE: 3.18 m · LÄNGE: 4.59 m
BEREICH: 14.60 m² · UMFANG: 15.54 m

Exposé - Grundrisse

Page 22/25
1:59



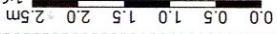
Die Haftungbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der oh-geo GmbH



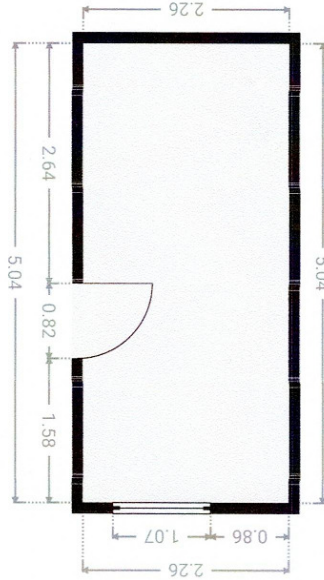
▲ DG

Exposé - Grundrisse

Page 23/25
1:60

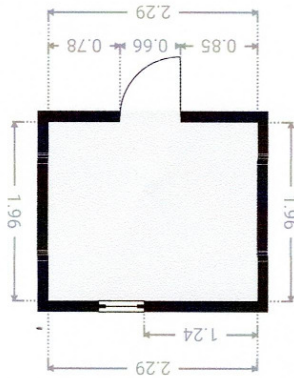


Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH



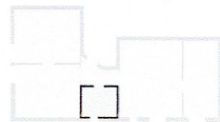
BREITE: 2.26 m · LÄNGE: 5.04 m
BEREICH: 11.39 m² · UMFANG: 14.60 m

▲ Kinderzimmer
DG



BREITE: 2.29 m · LÄNGE: 1.96 m
BEREICH: 4.49 m² · UMFANG: 8.50 m

▲ Badezimmer
DG

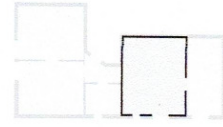
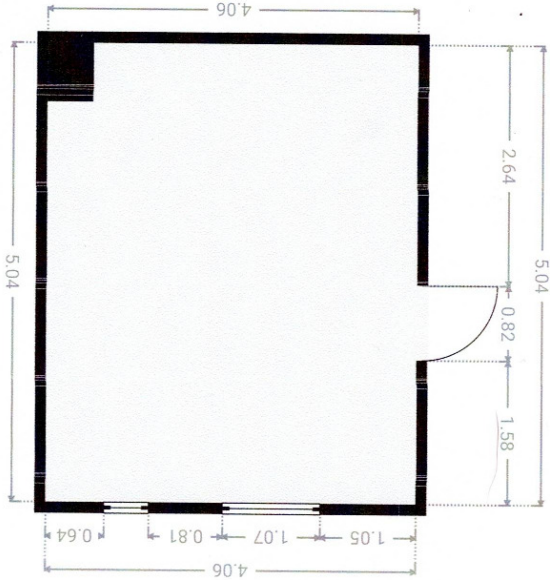


Exposé - Grundrisse

Page 24/25

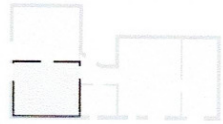
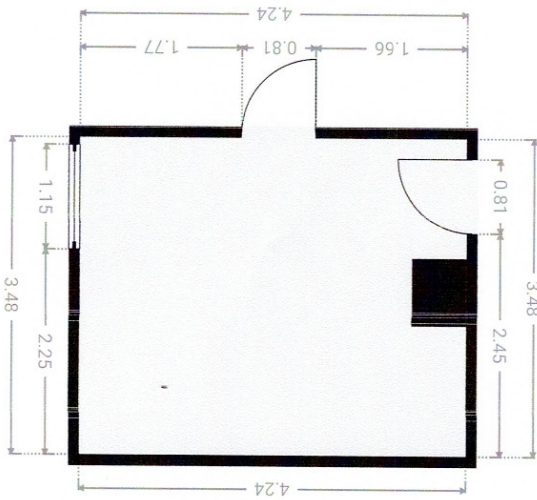


Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH



▲ Schlafzimmer
DG

BREITE: 4,06 m · LÄNGE: 5,04 m
BEREICH: 20,46 m² · UMFANG: 18,20 m



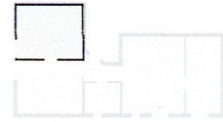
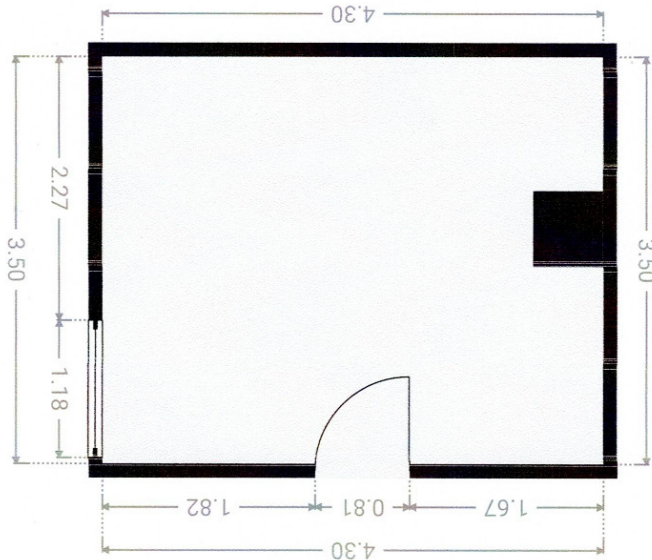
▲ Küche
DG

BREITE: 4,24 m · LÄNGE: 3,48 m
BEREICH: 14,76 m² · UMFANG: 15,44 m

Exposé - Grundrisse

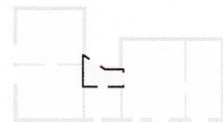
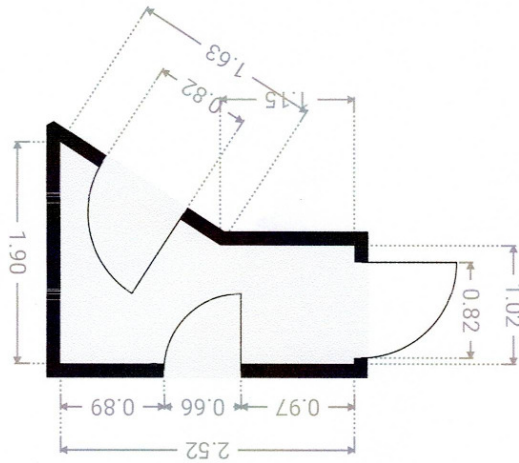
Page 25/25
1:47
2.0m

Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH



▲ Wohnzimmer
DG

BREITE: 4.30 m · LÄNGE: 3.50 m
BEREICH: 15.05 m² · UMFANG: 15.60 m



▲ Sonstiges
DG

BREITE: 2.52 m · LÄNGE: 1.90 m · DECKENHÖHE: 2.26 m
BEREICH: 3.16 m² · UMFANG: 8.22 m

Exposé - Grundrisse



Pauschalisierte Wohnflächenberechnung inkl. Grundrisserstellung

Straße HNr. Spitzenstr. 7 a	PLZ Ort 42389 Wuppertal
Objekt Zweifamilienhaus	Zusatz



Auftraggeber [REDACTED]	Auftrag durchgeführt am 03.03.2025 um 08:50 Uhr
Darlehensnehmer	Auftrag durchgeführt von [REDACTED]
Kunden-/Vertrags-Nr. [REDACTED]	Auftragsnummer [REDACTED]

Seite 1 von 2


Exposé - Grundrisse



Weitere Teilnehmer Name und Funktion der Personen, welche an der Besichtigung teilgenommen haben	ja - Frau Weber (Mieterin)
Aufmass vollständig Die weiteren Teilnehmer haben Zugang zu allen Räumen gewährt und ein Aufmass ermöglicht.	Ja
Anmerkungen des Besichtigers Besonderheiten und Abweichungen, die bei der Besichtigung festgestellt wurden	
Auftragsoption Pauschalisierte Wohnflächenberechnung	✓
Auftragsoption Grundrisserstellung	✓

Schwerte
03.03.2025
Ort und Datum

Markus Mohn
Name Besichtiger


Unterschrift Besichtiger

Exposé - Grundrisse



42389 Wuppertal, Spitzenstr. 7 a

Pauschalisierte Berechnung der Wohnfläche

Aufbau	Nr.	Nutzung / Lage	Art	Länge	Breite	Fläche	Wohn- / Gewerbefläche
Einfamilienhaus							
EG	1	Flur	W	2,41 m	1,55 m	3,74 m ² x m	3,74 m ²
	2	Flur	W	3,29 m	0,98 m	3,22 m ² x m	3,22 m ²
	3	Flur	W	0,94 m	0,63 m	0,59 m ² x m	0,59 m ²
	4	Küche	W	2,17 m	2,70 m	5,86 m ² x m	5,86 m ²
	5	Gäste-WC	W	0,97 m	2,05 m	1,99 m ² x m	1,99 m ²
	6	Wohnzimmer	W	4,35 m	5,37 m	23,36 m ² x m	23,36 m ²
DG	1	Flur	W	2,30 m	2,67 m	6,14 m ² x m	6,14 m ²
	2	Flur	W	1,13 m	0,35 m	0,40 m ² x m/-1	-0,40 m ²
	3	Flur	W	1,13 m	1,00 m	1,13 m ² x m/-1	-1,13 m ²
	4	Flur	W	0,07 m	0,35 m	0,02 m ² x m/-1	-0,02 m ²
	5	Flur	W	0,07 m	1,00 m	0,07 m ² x m/-2	-0,04 m ²
	6	Badezimmer	W	3,39 m	2,57 m	8,71 m ² x m	8,71 m ²
	7	Badezimmer	W	3,39 m	0,35 m	1,19 m ² x m/-1	-1,19 m ²
	8	Badezimmer	W	3,39 m	1,00 m	3,39 m ² x m/-2	-1,70 m ²
	9	Schlafzimmer	W	4,54 m	4,86 m	22,06 m ² x m	22,06 m ²
Wohnen:							71,21 m²
Gewerbe:							0,00 m²
Gesamt Wohnen:							71,21 m²
Gesamt Gewerbe:							0,00 m²

Schwerte
03.03.2025
Ort und Datum

Markus Mohn
Name Besichtigter

Markus Mohn
Unterschrift Besichtigter



Seite 1 von 2

Exposé - Grundrisse



Wohnfläche

- Die Ermittlung erfolgt grundsätzlich entsprechend den nachstehenden Grundsätzen der Wohnflächenverordnung (WoFIV).
- Alle gewöhnlichen, zum Ortstermin zugänglich gemachten, augenscheinlich wohngenutzten oder zur Wohnnutzung vorgesehenen Flächen gehen mit dem Faktor 1,0 in die Wohnflächenermittlung ein. Flächen unterhalb 1,00 m Deckenhöhe werden nicht aufgemessen. Flächen zwischen 1,00 m und 2,00 m Deckenhöhe werden aufgemessen und mit dem Faktor 0,5 berücksichtigt. Vorsprünge und Säulen von einer Größe bis zu 0,25 m² werden nicht berücksichtigt. Terrassen, Balkone und Loggien gehen mit dem Faktor 0,5 ein, jedoch gedeckelt bei max. 15% der reinen Wohnfläche.
- Die Ermittlung erfolgt durch Aufteilung in einfache geometrische Formen (Recht- und Dreiecke) und deren Aufsummierung.
- Jede abgetrennte Wohn-/Geschäftseinheit in einem Objekt ist in der Wohnflächenberechnung separat aufgeführt. Erstreckt sich eine abgetrennte Einheit über mehrere Etagen, so ist die Einheit in die jeweiligen einzelnen Ebenen unterteilt aufgeführt.

Grundrisskizze

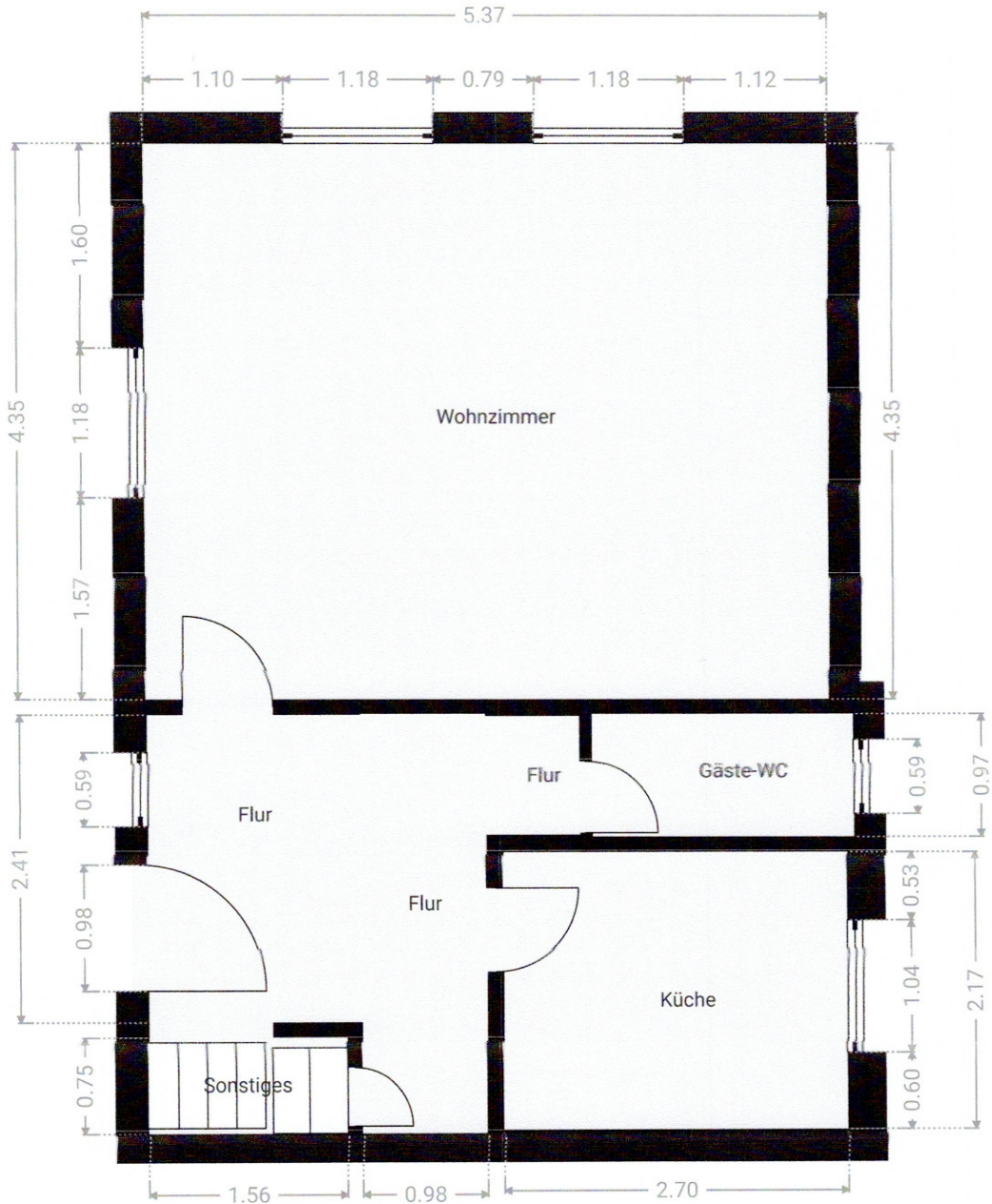
- Die Grundrisskizze wird auf Grundlage der zuvor für die pauschalisierte Wohnflächenberechnung ermittelten Maße erstellt.
- Analog zur pauschalisierten Wohnflächenberechnung wird ebenso vereinfacht vorgegangen. Es werden nicht alle Details in der Grundrisskizze dargestellt. So zeigt die Grundrisskizze die Positionen von Türen und Fenstern auf, jedoch keine Höhenangabe zu den Fenstern. Bei der Grundrisskizze eines Dachgeschosses erfolgt kein Ausweis von Höhenlinien. Balkone, Terrassen und Loggien werden in der Grundrisskizze als außenliegende Flächen dargestellt. Sie werden nicht als Räume und somit nicht hinsichtlich ihrer Flächen betrachtet. Es erfolgt keine Angabe von Wandstärken.

Hinweis zum Leistungsumfang

- *Wohnflächen im Keller, Dachgeschoss oder Spitzboden müssen für eine wohnwirtschaftliche Nutzung bestimmten rechtlichen – mitunter regional unterschiedlichen – Anforderungen entsprechen. Es werden weder Unterlagen zum Objekt angefordert noch eingesehen, welcher Art auch immer. Es erfolgt keine Überprüfung der Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben zum Brandschutz, zur Luftqualität (z.B. Schimmel-/Pilzbefall) oder der baurechtlichen Legalität des Objektes, von Objektteilen oder dessen Nutzung. Es kann daher ausdrücklich nicht ausgeschlossen werden, dass bei von uns erfassten Räumen/Wohnflächen bestimmte rechtliche Anforderungen nicht erfüllt sind.*

Exposé - Grundrisse

▼ Erdgeschoss



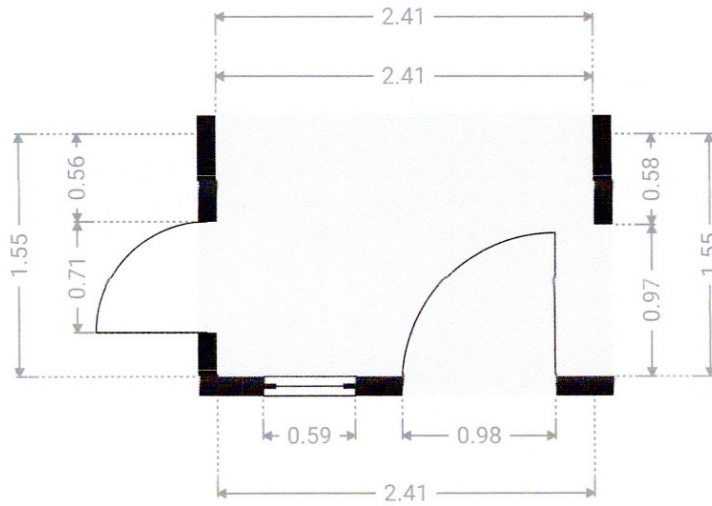
Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m
1:41
Page 1/8

Exposé - Grundrisse

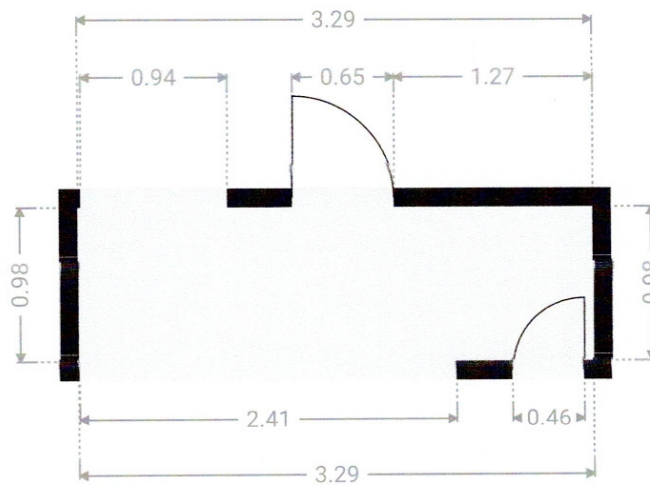
▼ Flur Erdgeschoss

BREITE: 2.41 m · LÄNGE: 1.55 m
BEREICH: 3.74 m² · UMFANG: 7.92 m

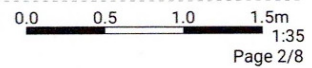


▼ Flur Erdgeschoss

BREITE: 3.29 m · LÄNGE: 0.98 m
BEREICH: 3.22 m² · UMFANG: 8.54 m



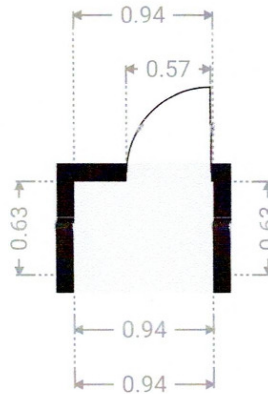
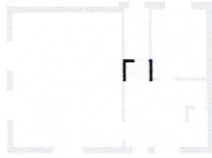
Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH



Exposé - Grundrisse

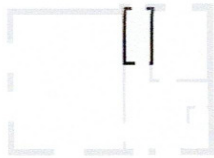
▼ Flur Erdgeschoss

BREITE: 0.94 m · LÄNGE: 0.63 m
BEREICH: 0.59 m² · UMFANG: 3.14 m



▼ Gäste-WC Erdgeschoss

BREITE: 0.97 m · LÄNGE: 2.05 m
BEREICH: 1.99 m² · UMFANG: 6.04 m



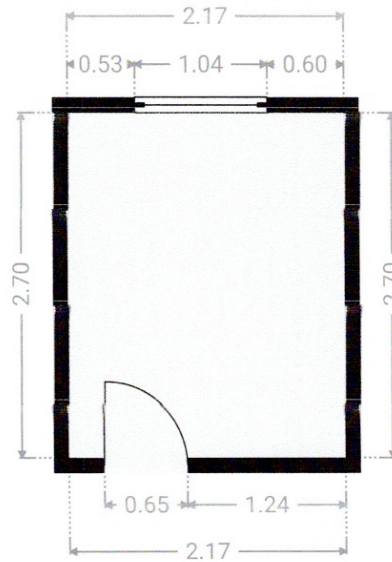
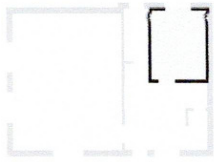
Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH

0.0 0.5 1.0 1.5m
1:37
Page 3/8

Exposé - Grundrisse

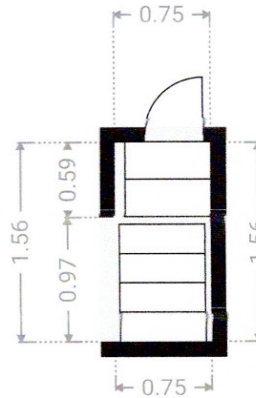
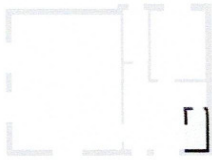
▼ Küche Erdgeschoss

BREITE: 2.17 m · LÄNGE: 2.70 m
BEREICH: 5.86 m² · UMFANG: 9.74 m



▼ Sonstiges Erdgeschoss

BREITE: 0.75 m · LÄNGE: 1.56 m
BEREICH: 1.17 m² · UMFANG: 4.62 m



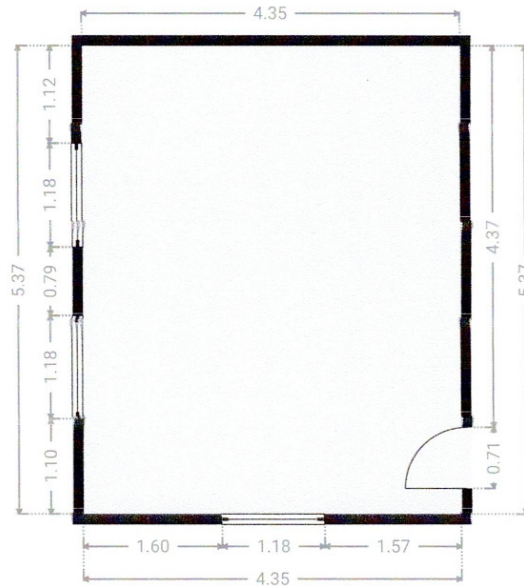
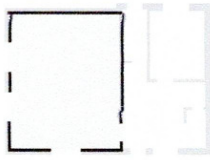
Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH

0,0 0,5 1,0 1,5 2,0m
1:43
Page 4/8

Exposé - Grundrisse

▼ Wohnzimmer Erdgeschoss

BREITE: 4.35 m · LÄNGE: 5.37 m
BEREICH: 23.36 m² · UMFANG: 19.44 m

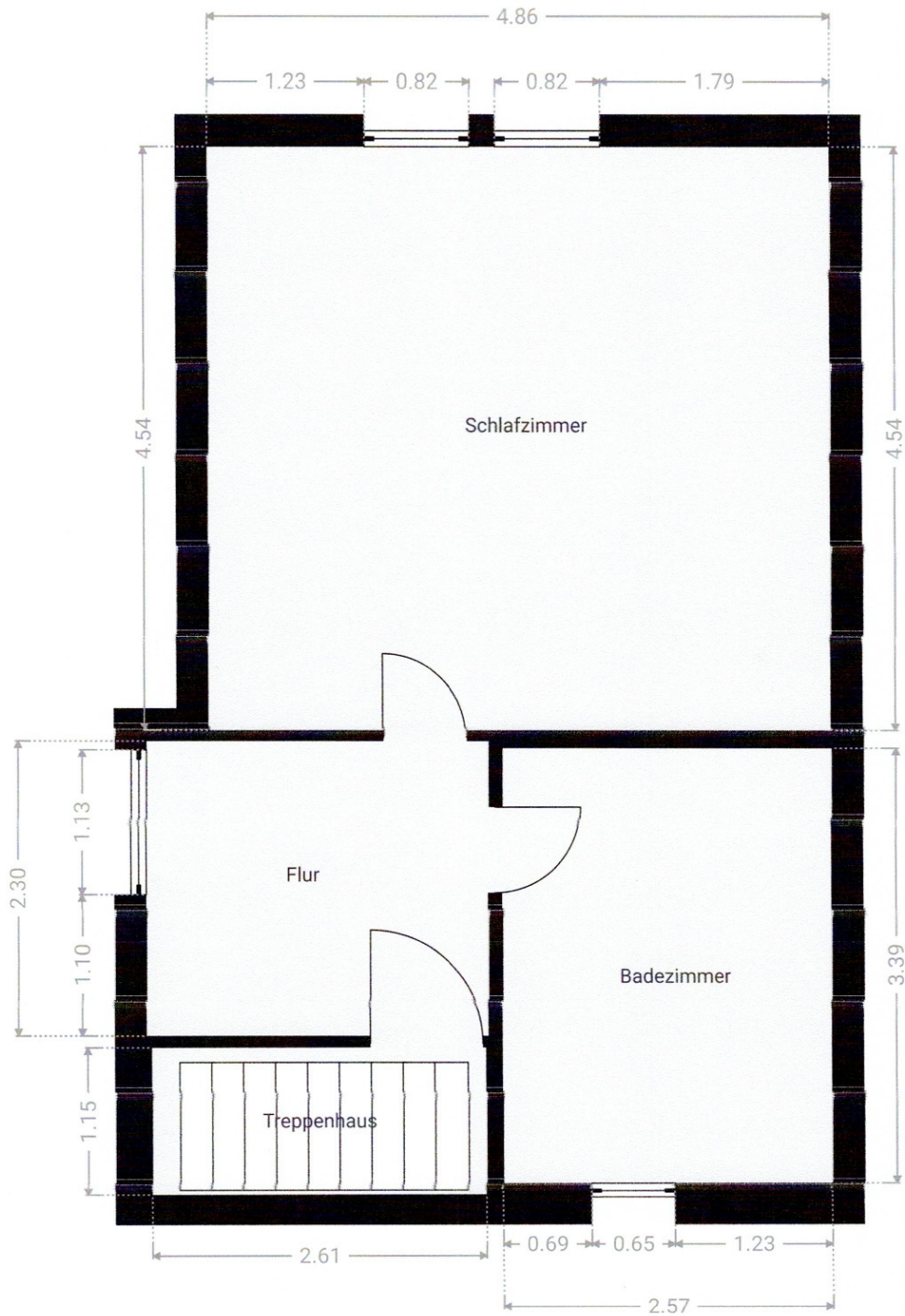


Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH

0 1 2 3m
1:63
Page 5/8

Exposé - Grundrisse

▼ DG



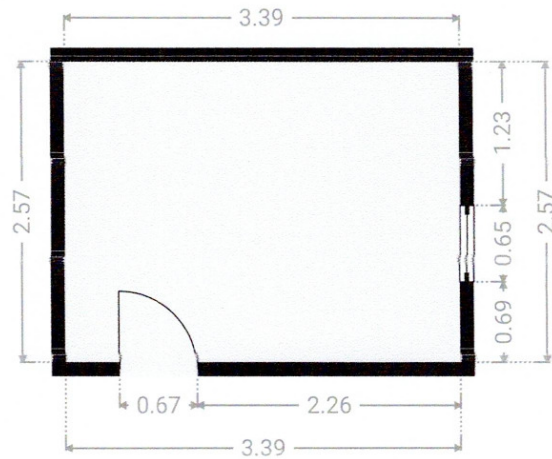
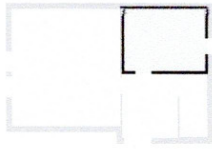
Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH

0.0 0.5 1.0 1.5m
1:40
Page 6/8

Exposé - Grundrisse

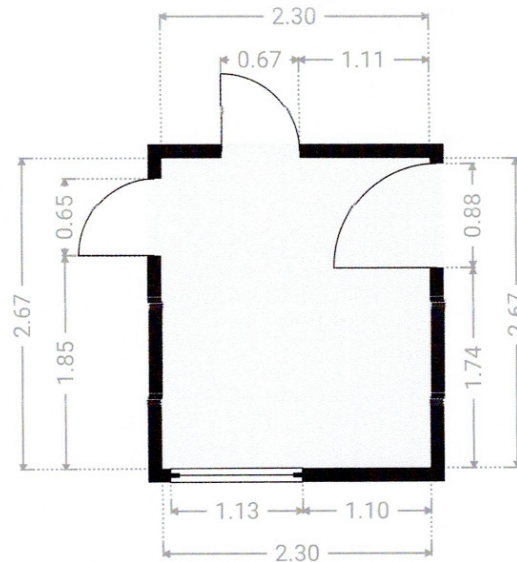
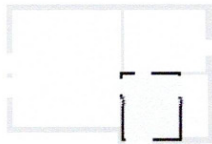
▼ Badezimmer DG

BREITE: 3.39 m · LÄNGE: 2.57 m
BEREICH: 8.71 m² · UMFANG: 11.92 m

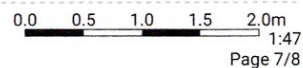


▼ Flur DG

BREITE: 2.30 m · LÄNGE: 2.67 m
BEREICH: 6.14 m² · UMFANG: 9.94 m



Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH

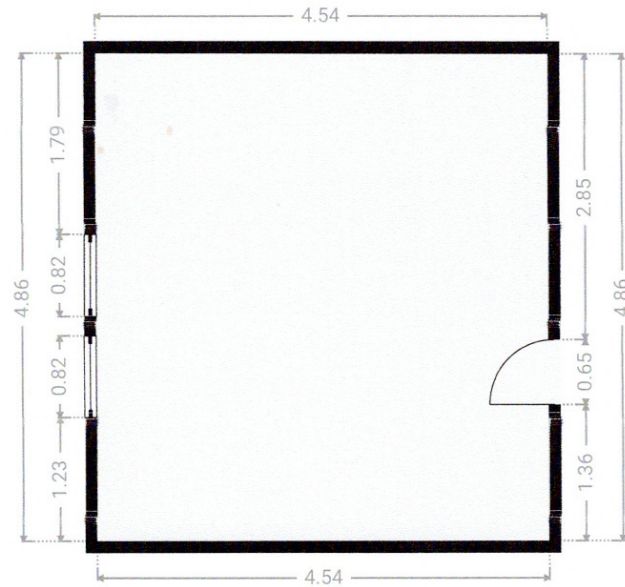
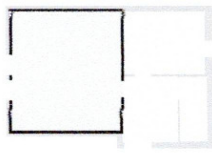


Page 7/8

Exposé - Grundrisse

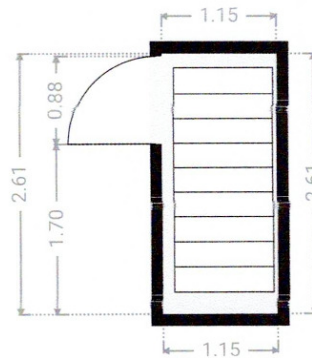
▼ Schlafzimmer DG

BREITE: 4.54 m · LÄNGE: 4.86 m
BEREICH: 22.06 m² · UMFANG: 18.80 m



▼ Treppenhaus DG

BREITE: 1.15 m · LÄNGE: 2.61 m
BEREICH: 3.00 m² · UMFANG: 7.52 m



Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m
1:55
Page 8/8

Exposé - Grundrisse



Pauschalisierte Wohnflächenberechnung inkl. Grundrisserstellung

Straße HNr. Spitzenstr. 9	PLZ Ort 42389 Wuppertal
Objekt MFH	Zusatz



Auftraggeber [REDACTED]	Auftrag durchgeführt am 03.03.2025 um 08:54 Uhr
Darlehensnehmer	Auftrag durchgeführt von [REDACTED]
Kunden-/Vertrags-Nr.	Auftragsnummer [REDACTED]

Seite 1 von 2

Exposé - Grundrisse



Weitere Teilnehmer Name und Funktion der Personen, welche an der Besichtigung teilgenommen haben	ja - Herr Cleff (Eigentümer), Frau Stockhausen (Maklerin), Herr Windrath, Frau Windrath (Mieter)
Aufmass vollständig Die weiteren Teilnehmer haben Zugang zu allen Räumen gewährt und ein Aufmass ermöglicht.	Ja
Anmerkungen des Besichtigers Besonderheiten und Abweichungen, die bei der Besichtigung festgestellt wurden	Die Wohnung im EG rechts konnte nicht vermessen werden. Die Ableitung erfolgte nach Angabe des Eigentümers. Eine Plausibilisierung konnte nicht daher nicht vorgenommen werden. Die Angaben erscheinen jedoch plausibel.
Auftragsoption Pauschalisierte Wohnflächenberechnung	✓
Auftragsoption Grundrisserstellung	✓

Schwerte
03.03.2025
Ort und Datum

Markus Mohn
Name Besichtigter


Unterschrift Besichtigter

Exposé - Grundrisse



42389 Wuppertal, Spitzenstr. 9

Pauschalisierte Berechnung der Wohnfläche

Aufbau	Nr.	Nutzung / Lage	Art	Länge	Breite	Fläche	Wohn- / Gewerbefläche
MFH							
EG links	1	Flur	W	0,73 m	1,20 m	0,88 m ² x m	0,88 m ²
	2	Abstellraum	W	0,63 m	1,53 m	0,96 m ² x m	0,96 m ²
	3	Küche	W	3,04 m	4,92 m	14,96 m ² x m	14,96 m ²
	4	Wohnzimmer	W	3,11 m	4,00 m	12,44 m ² x m	12,44 m ²
	5	Schlafzimmer	W	3,27 m	3,08 m	10,07 m ² x m	10,07 m ²
	6	Badezimmer	W	2,92 m	0,78 m	2,28 m ² x m	2,28 m ²
	7	Badezimmer	W	0,76 m	0,42 m	0,32 m ² x m/2	0,16 m ²
						Wohnen:	41,75 m²
						Gewerbe:	0,00 m²
MFH							
EG rechts	1	Flur	W	5,35 m	1,26 m	6,74 m ² x m	6,74 m ²
	2	Ankleide	W	2,58 m	4,15 m	10,71 m ² x m	10,71 m ²
	3	Kinderzimmer	W	2,74 m	4,16 m	11,40 m ² x m	11,40 m ²
	4	Kinderzimmer	W	0,51 m	0,82 m	0,42 m ² x m/-1	-0,42 m ²
	5	Badezimmer	W	1,24 m	3,60 m	4,46 m ² x m	4,46 m ²
	6	Küche	W	1,86 m	3,57 m	6,64 m ² x m	6,64 m ²
	7	Arbeitszimmer	W	1,99 m	3,50 m	6,96 m ² x m	6,96 m ²
	8	Wohnzimmer	W	3,47 m	4,03 m	13,98 m ² x m	13,98 m ²
	9	Esszimmer	W	3,48 m	5,00 m	17,40 m ² x m	17,40 m ²
						Wohnen:	77,88 m²
						Gewerbe:	0,00 m²
MFH							
1. OG komplett	1	Flur	W	5,35 m	1,26 m	6,74 m ² x m	6,74 m ²

Seite 1 von 3

Exposé - Grundrisse



2	Gäste-WC	W	0,97	m x	1,17	m =	1,13	m ² x m	1,13	m ²
3	Dusche	W	0,89	m x	1,26	m =	1,12	m ² x m	1,12	m ²
4	Flur 2	W	0,92	m x	1,13	m =	1,04	m ² x m	1,04	m ²
5	Abstellraum	W	0,75	m x	1,56	m =	1,17	m ² x m	1,17	m ²
6	Wohnzimmer 2	W	3,21	m x	5,02	m =	16,11	m ² x m	16,11	m ²
7	Balkon	W	1,38	m x	2,51	m =	3,46	m ² x m/2	1,73	m ²
8	Schlafzimmer 2	W	3,21	m x	4,09	m =	13,13	m ² x m	13,13	m ²
9	Schlafzimmer	W	3,27	m x	4,09	m =	13,37	m ² x m	13,37	m ²
10	Ankleide	W	2,58	m x	4,15	m =	10,71	m ² x m	10,71	m ²
11	Kinderzimmer	W	2,74	m x	4,16	m =	11,40	m ² x m	11,40	m ²
12	Kinderzimmer	W	0,51	m x	0,82	m =	0,42	m ² x m/-1	-0,42	m ²
13	Wohnzimmer	W	3,47	m x	4,03	m =	13,98	m ² x m	13,98	m ²
14	Esszimmer	W	3,48	m x	5,00	m =	17,40	m ² x m	17,40	m ²
15	Arbeitszimmer	W	1,99	m x	3,50	m =	6,96	m ² x m	6,96	m ²
16	Küche	W	1,86	m x	3,57	m =	6,64	m ² x m	6,64	m ²
17	Badezimmer	W	1,24	m x	3,60	m =	4,46	m ² x m	4,46	m ²

Wohnen: 126,70 m²

Gewerbe: 0,00 m²

Gesamt Wohnen: 246,32 m²

Gesamt Gewerbe: 0,00 m²

Schwerte

03.03.2025

Ort und Datum

Markus Mohn

Name Besichtigter

Markus Mohn

Unterschrift Besichtigter

Wohnfläche

- Die Ermittlung erfolgt grundsätzlich entsprechend den nachstehenden Grundsätzen der Wohnflächenverordnung (WoFIV).
- Alle gewöhnlichen, zum Ortstermin zugänglich gemachten, augenscheinlich wohngenutzten oder zur Wohnnutzung vorgesehenen Flächen gehen mit dem Faktor 1,0 in die Wohnflächenermittlung ein. Flächen unterhalb 1,00 m Deckenhöhe werden nicht aufgemessen. Flächen zwischen 1,00 m und 2,00 m Deckenhöhe werden aufgemessen und mit dem Faktor 0,5 berücksichtigt. Vorsprünge und Säulen von einer Größe bis zu 0,25 m² werden nicht berücksichtigt. Terrassen, Balkone und Loggien gehen mit dem Faktor 0,5 ein, jedoch gedeckelt bei max. 15% der reinen Wohnfläche.
- Die Ermittlung erfolgt durch Aufteilung in einfache geometrische Formen (Recht- und Dreiecke)



Seite 2 von 3

Exposé - Grundrisse



und deren Aufsummierung.

- Jede abgetrennte Wohn-/Geschäftseinheit in einem Objekt ist in der Wohnflächenberechnung separat aufgeführt. Erstreckt sich eine abgetrennte Einheit über mehrere Etagen, so ist die Einheit in die jeweiligen einzelnen Ebenen unterteilt aufgeführt.

Grundrisskizze

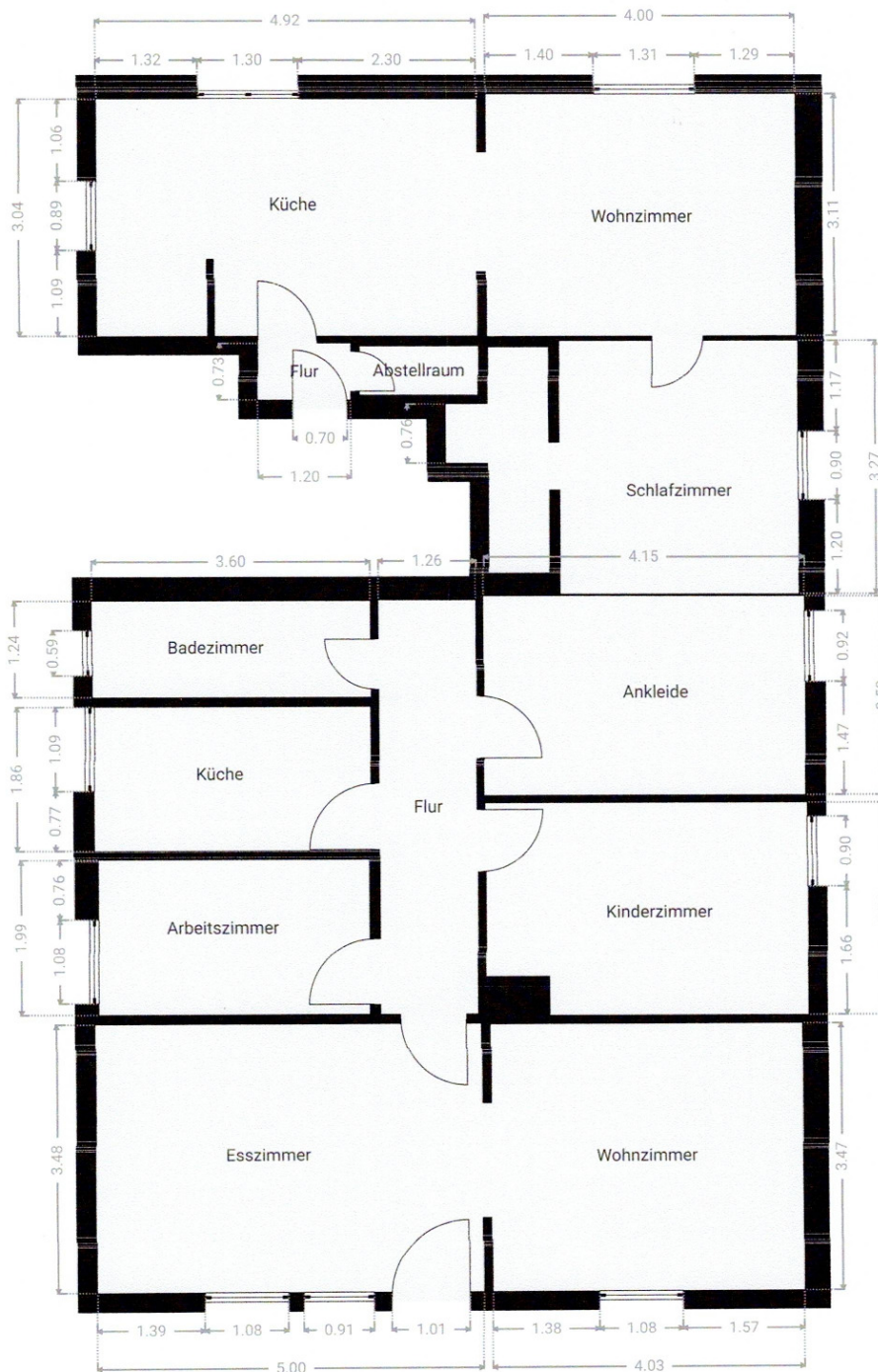
- Die Grundrisskizze wird auf Grundlage der zuvor für die pauschalisierte Wohnflächenberechnung ermittelten Maße erstellt.
- Analog zur pauschalisierten Wohnflächenberechnung wird ebenso vereinfacht vorgegangen. Es werden nicht alle Details in der Grundrisskizze dargestellt. So zeigt die Grundrisskizze die Positionen von Türen und Fenstern auf, jedoch keine Höhenangabe zu den Fenstern. Bei der Grundrisskizze eines Dachgeschosses erfolgt kein Ausweis von Höhenlinien. Balkone, Terrassen und Loggien werden in der Grundrisskizze als außenliegende Flächen dargestellt. Sie werden nicht als Räume und somit nicht hinsichtlich ihrer Flächen betrachtet. Es erfolgt keine Angabe von Wandstärken.

Hinweis zum Leistungsumfang

- Wohnflächen im Keller, Dachgeschoss oder Spitzboden müssen für eine wohnwirtschaftliche Nutzung bestimmten rechtlichen – mitunter regional unterschiedlichen – Anforderungen entsprechen. Es werden weder Unterlagen zum Objekt angefordert noch eingesehen, welcher Art auch immer. Es erfolgt keine Überprüfung der Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben zum Brandschutz, zur Luftqualität (z.B. Schimmel-/Pilzbefall) oder der baurechtlichen Legalität des Objektes, von Objektteilen oder dessen Nutzung. Es kann daher ausdrücklich nicht ausgeschlossen werden, dass bei von uns erfassten Räumen/Wohnflächen bestimmte rechtliche Anforderungen nicht erfüllt sind.

Exposé - Grundrisse

▼ Erdgeschoss



Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH

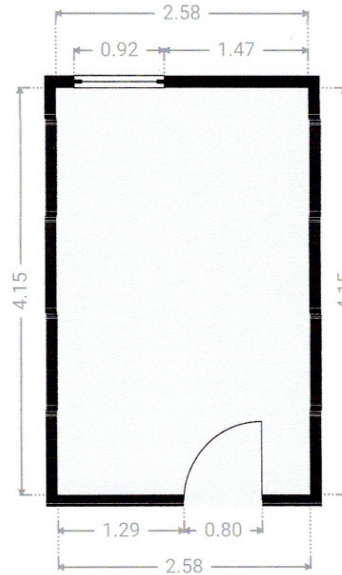
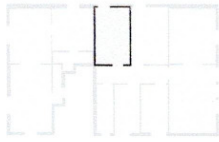
0 1 2 3m

1:70
Page 1/19

Exposé - Grundrisse

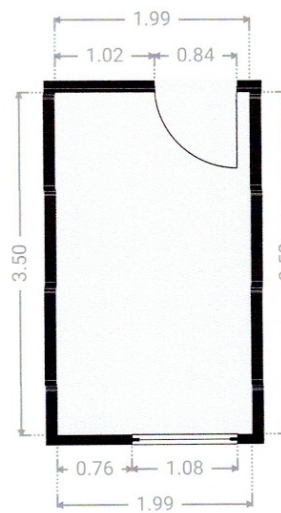
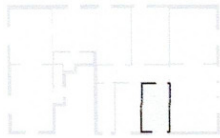
▼ Ankleide Erdgeschoss

BREITE: 2.58 m · LÄNGE: 4.15 m
BEREICH: 10.71 m² · UMFANG: 13.46 m

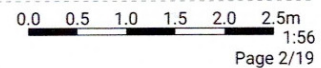


▼ Arbeitszimmer Erdgeschoss

BREITE: 1.99 m · LÄNGE: 3.50 m
BEREICH: 6.97 m² · UMFANG: 10.98 m



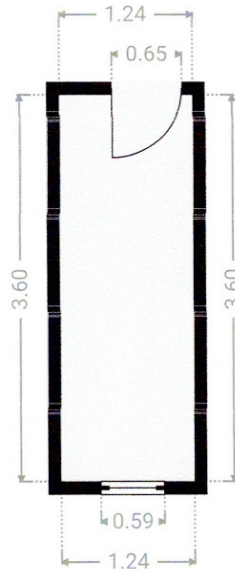
Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH



Exposé - Grundrisse

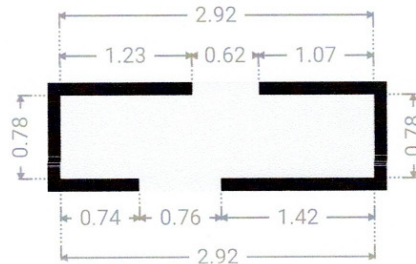
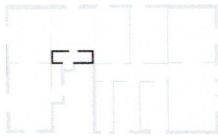
▼ Badezimmer Erdgeschoss

BREITE: 1.24 m · LÄNGE: 3.60 m
BEREICH: 4.46 m² · UMFANG: 9.68 m



▼ Badezimmer Erdgeschoss

BREITE: 2.92 m · LÄNGE: 0.78 m
BEREICH: 2.28 m² · UMFANG: 7.40 m



Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH

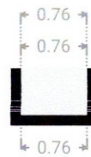
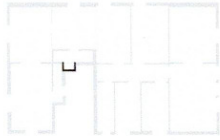
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m
1:51

Page 3/19

Exposé - Grundrisse

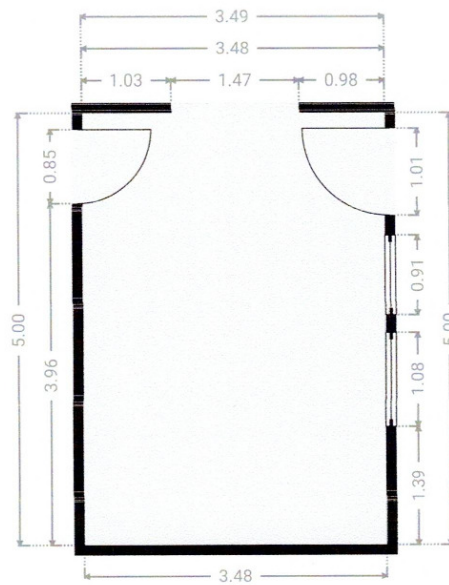
▼ Badezimmer Erdgeschoss

BREITE: 0.76 m · LÄNGE: 0.42 m
BEREICH: 0.32 m² · UMFANG: 2.36 m



▼ Esszimmer Erdgeschoss

BREITE: 3.49 m · LÄNGE: 5.00 m
BEREICH: 17.39 m² · UMFANG: 16.95 m



Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH

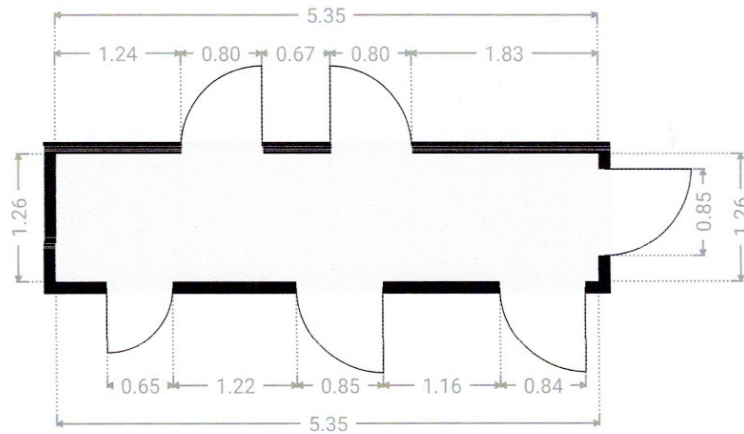
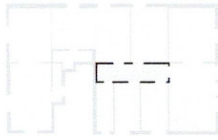
0 1 2 3m

1:63
Page 4/19

Exposé - Grundrisse

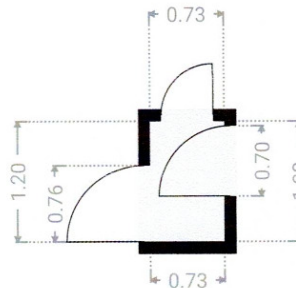
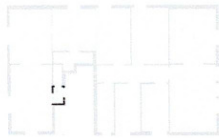
▼ Flur Erdgeschoss

BREITE: 5.35 m · LÄNGE: 1.26 m
BEREICH: 6.74 m² · UMFANG: 13.22 m



▼ Flur Erdgeschoss

BREITE: 0.73 m · LÄNGE: 1.20 m
BEREICH: 0.88 m² · UMFANG: 3.86 m



Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH

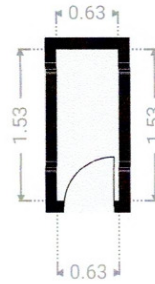
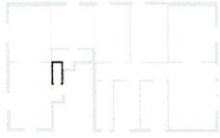
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m
1:54

Page 5/19

Exposé - Grundrisse

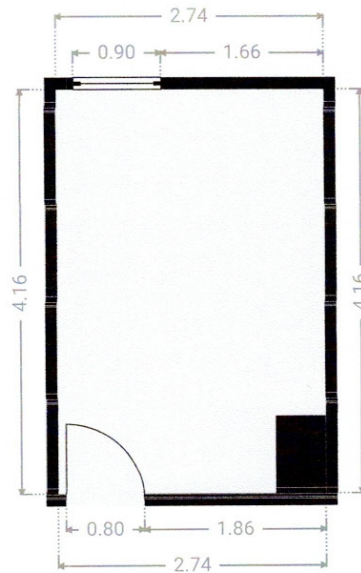
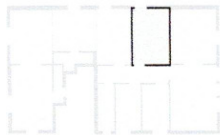
▼ Abstellraum Erdgeschoss

BREITE: 0.63 m · LÄNGE: 1.53 m
BEREICH: 0.96 m² · UMFANG: 4.32 m



▼ Kinderzimmer Erdgeschoss

BREITE: 2.74 m · LÄNGE: 4.16 m
BEREICH: 11.40 m² · UMFANG: 13.80 m



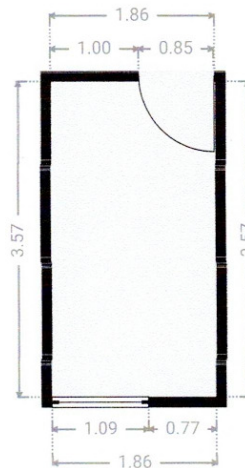
Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m
1:56
Page 6/19

Exposé - Grundrisse

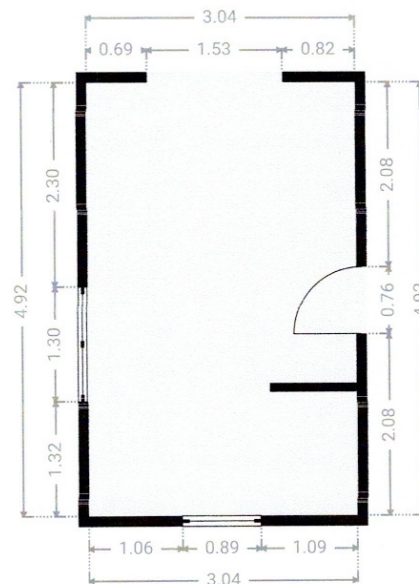
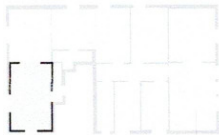
▼ Küche Erdgeschoss

BREITE: 1.86 m · LÄNGE: 3.57 m
BEREICH: 6.64 m² · UMFANG: 10.86 m

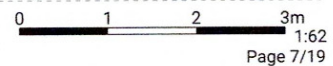


▼ Küche Erdgeschoss

BREITE: 3.04 m · LÄNGE: 4.92 m
BEREICH: 14.96 m² · UMFANG: 15.92 m



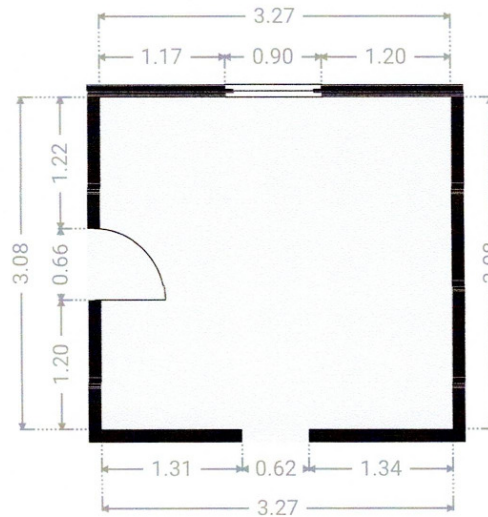
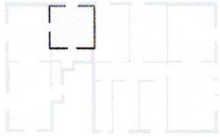
Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH



Exposé - Grundrisse

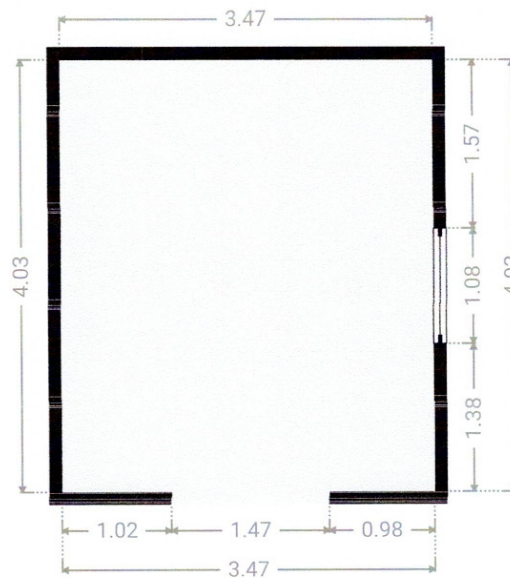
▼ Schlafzimmer Erdgeschoss

BREITE: 3.27 m · LÄNGE: 3.08 m
BEREICH: 10.07 m² · UMFANG: 12.70 m



▼ Wohnzimmer Erdgeschoss

BREITE: 3.47 m · LÄNGE: 4.03 m
BEREICH: 13.98 m² · UMFANG: 15.00 m



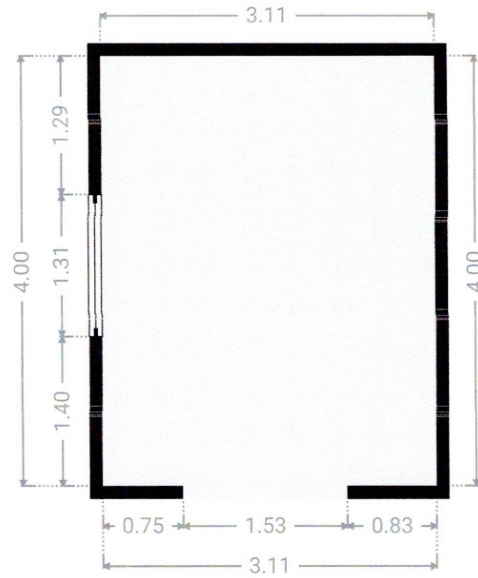
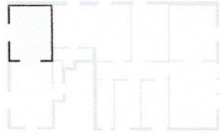
Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m
1:51
Page 8/19

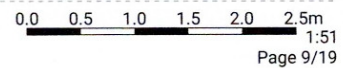
Exposé - Grundrisse

▼ Wohnzimmer Erdgeschoss

BREITE: 3.11 m · LÄNGE: 4.00 m
BEREICH: 12.44 m² · UMFANG: 14.22 m



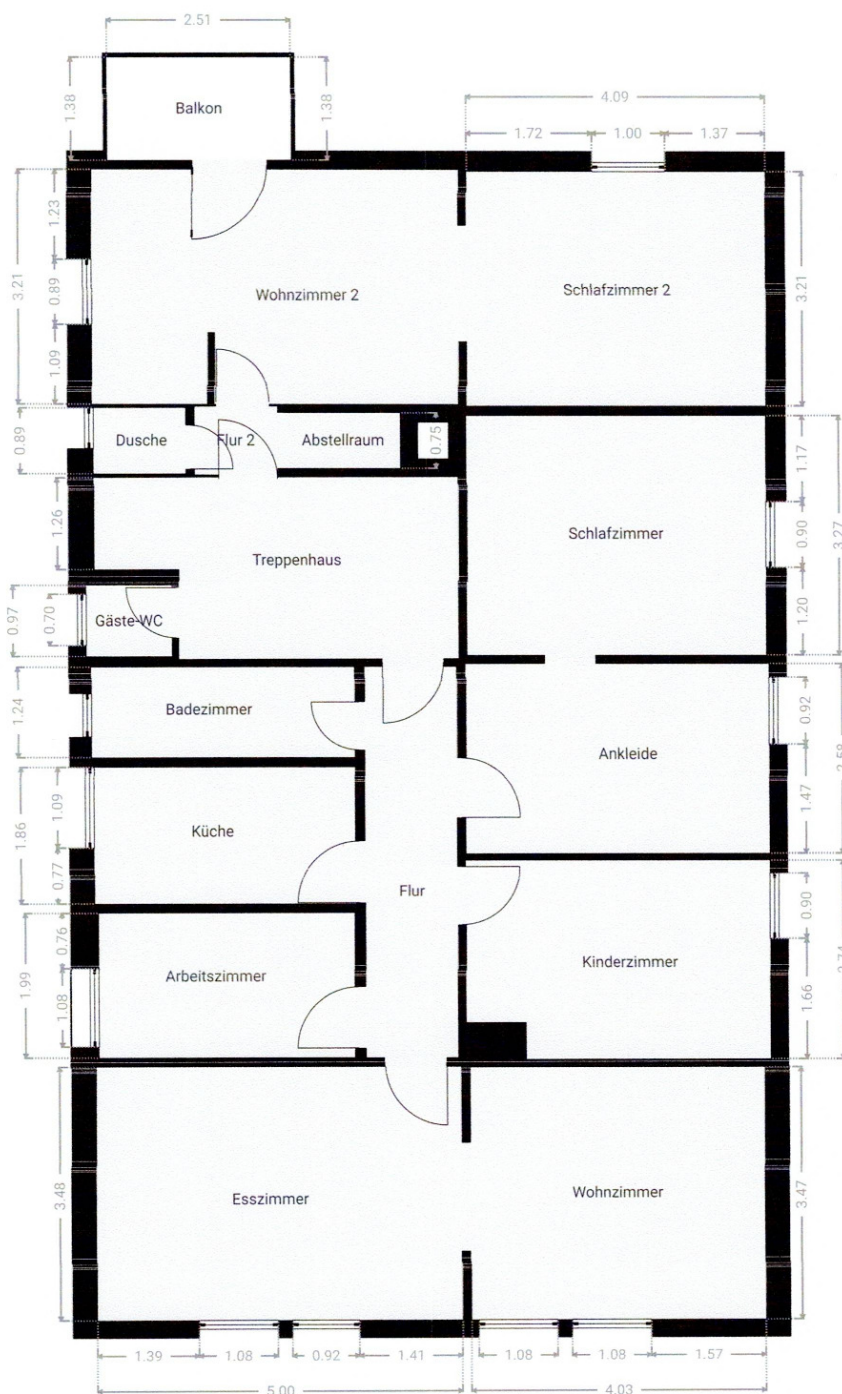
Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH



Page 9/19

Exposé - Grundrisse

▼ 1. Stock



Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH

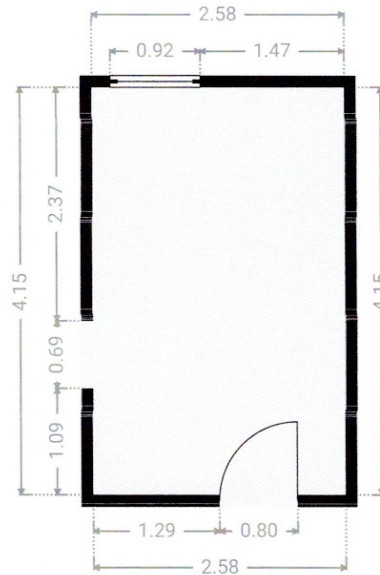
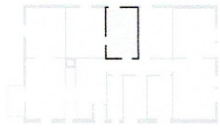
0 1 2 3m

1:75
Page 10/19

Exposé - Grundrisse

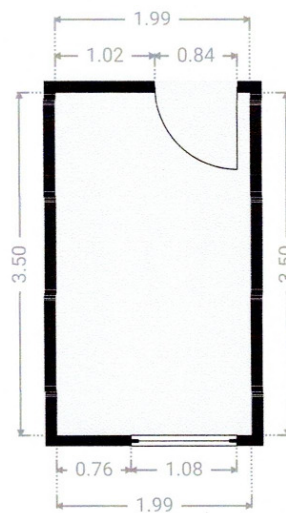
▼ Ankleide 1. Stock

BREITE: 2.58 m · LÄNGE: 4.15 m
BEREICH: 10.71 m² · UMFANG: 13.46 m



▼ Arbeitszimmer 1. Stock

BREITE: 1.99 m · LÄNGE: 3.50 m
BEREICH: 6.97 m² · UMFANG: 10.98 m



Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m

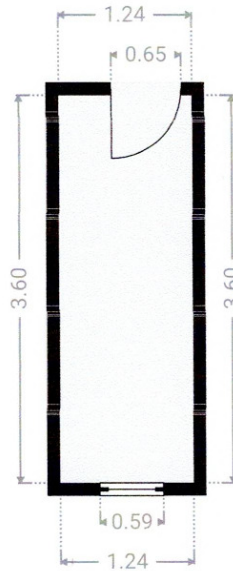
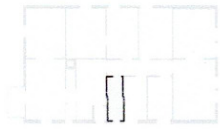
1:56

Page 11/19

Exposé - Grundrisse

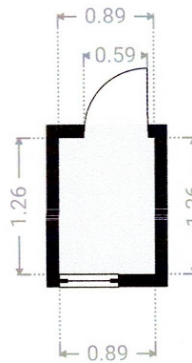
▼ Badezimmer 1. Stock

BREITE: 1.24 m · LÄNGE: 3.60 m
BEREICH: 4.46 m² · UMFANG: 9.68 m

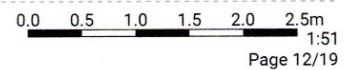


▼ Dusche 1. Stock

BREITE: 0.89 m · LÄNGE: 1.26 m
BEREICH: 1.12 m² · UMFANG: 4.30 m



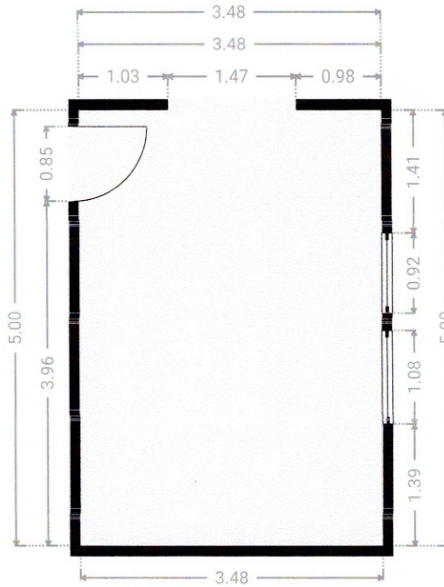
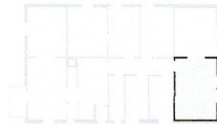
Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH



Exposé - Grundrisse

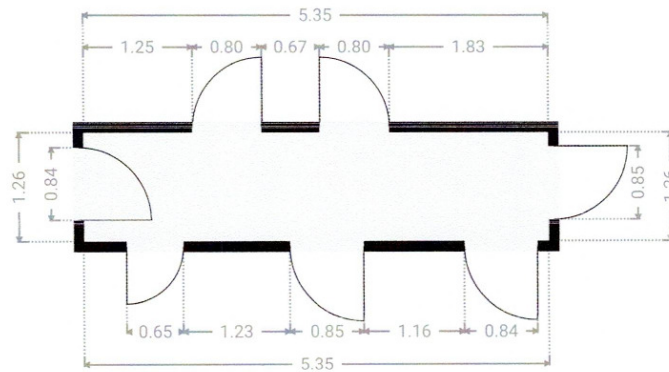
▼ Esszimmer 1. Stock

BREITE: 3.48 m · LÄNGE: 5.00 m
BEREICH: 17.39 m² · UMFANG: 16.95 m

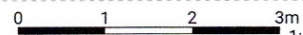


▼ Flur 1. Stock

BREITE: 5.35 m · LÄNGE: 1.26 m
BEREICH: 6.74 m² · UMFANG: 13.22 m



Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH

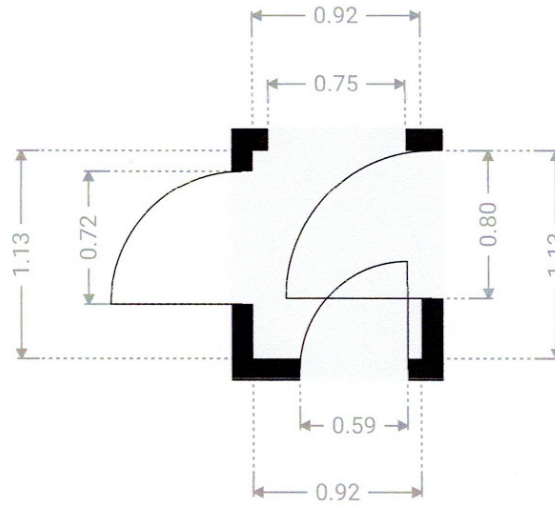
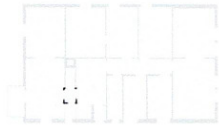


1:63
Page 13/19

Exposé - Grundrisse

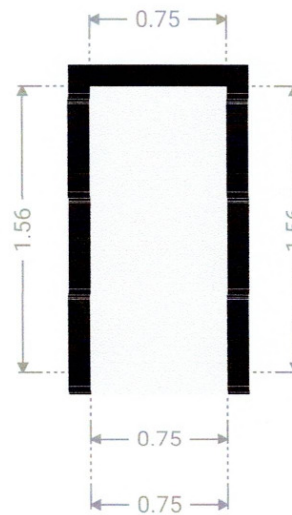
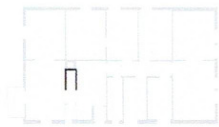
▼ Flur 2 1. Stock

BREITE: 0.92 m · LÄNGE: 1.13 m
BEREICH: 1.04 m² · UMFANG: 4.10 m



▼ Abstellraum 1. Stock

BREITE: 0.75 m · LÄNGE: 1.56 m
BEREICH: 1.17 m² · UMFANG: 4.62 m



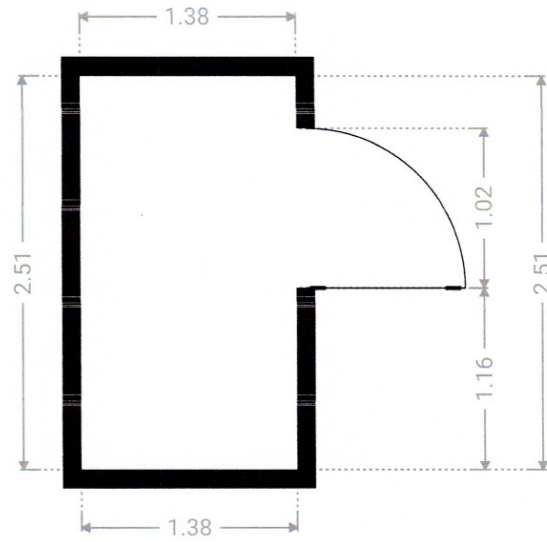
Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH

0.0 0.2 0.5 0.8 1.0 1.2m
1:30
Page 14/19

Exposé - Grundrisse

▼ **Balkon**
1. Stock

BREITE: 1.38 m · LÄNGE: 2.51 m
BEREICH: 3.46 m² · UMFANG: 7.78 m



Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH

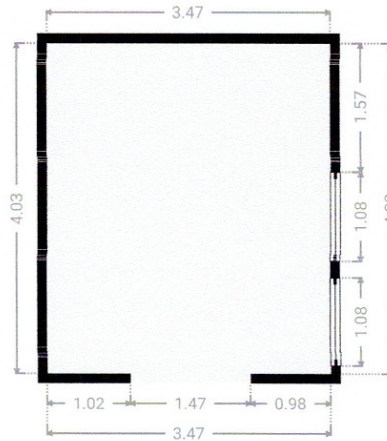
0,0 0,5 1,0 1,5m
1:35

Page 19/19

Exposé - Grundrisse

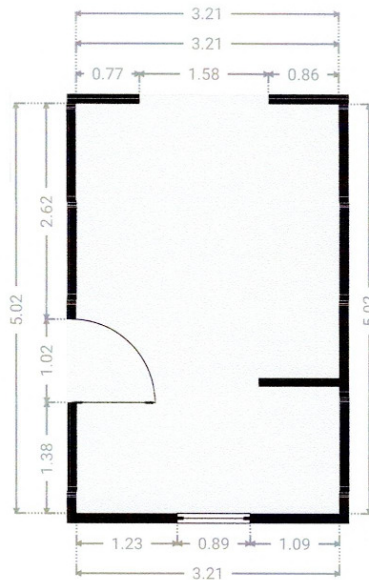
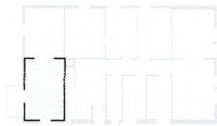
▼ Wohnzimmer 1. Stock

BREITE: 3.47 m · LÄNGE: 4.03 m
BEREICH: 13.98 m² · UMFANG: 15.00 m



▼ Wohnzimmer 2 1. Stock

BREITE: 3.21 m · LÄNGE: 5.02 m
BEREICH: 16.11 m² · UMFANG: 16.46 m



Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH

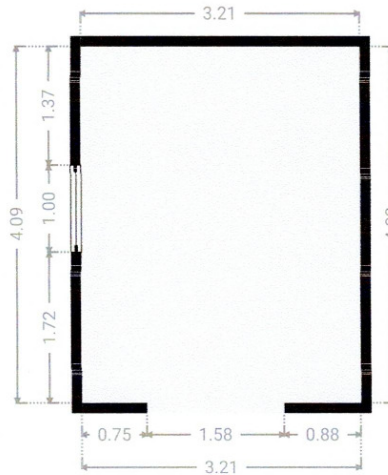
0 1 2 3m

1:67
Page 18/19

Exposé - Grundrisse

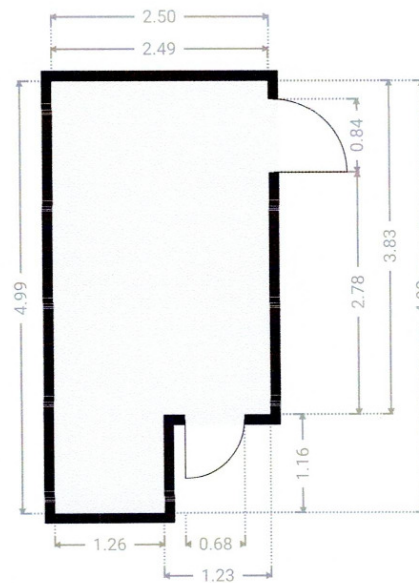
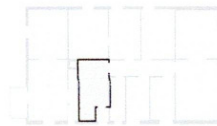
▼ Schlafzimmer 2 1. Stock

BREITE: 3.21 m · LÄNGE: 4.09 m
BEREICH: 13.13 m² · UMFANG: 14.60 m



▼ Treppenhaus 1. Stock

BREITE: 2.50 m · LÄNGE: 4.99 m
BEREICH: 11.00 m² · UMFANG: 14.96 m



Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH

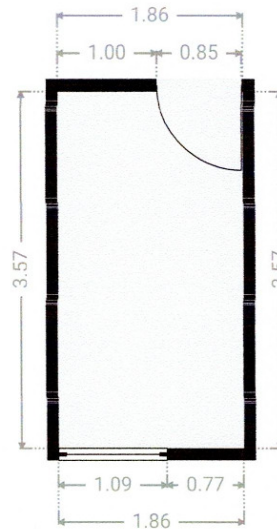
0 1 2 3m

1:63
Page 17/19

Exposé - Grundrisse

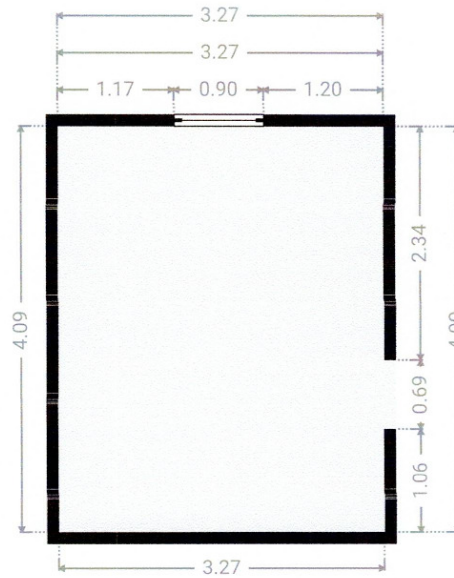
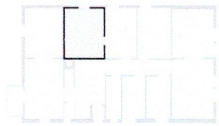
▼ Küche 1. Stock

BREITE: 1.86 m · LÄNGE: 3.57 m
BEREICH: 6.64 m² · UMFANG: 10.86 m



▼ Schlafzimmer 1. Stock

BREITE: 3.27 m · LÄNGE: 4.09 m
BEREICH: 13.37 m² · UMFANG: 14.72 m



Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH

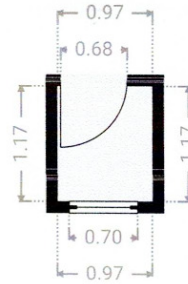
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m
1:55

Page 16/19

Exposé - Grundrisse

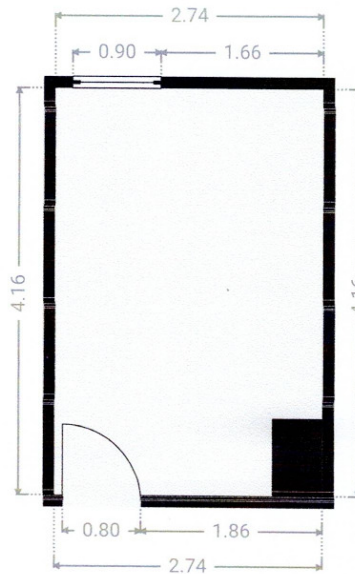
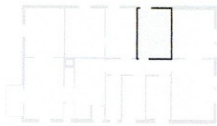
▼ Gäste-WC 1. Stock

BREITE: 0.97 m · LÄNGE: 1.17 m
BEREICH: 1.13 m² · UMFANG: 4.28 m



▼ Kinderzimmer 1. Stock

BREITE: 2.74 m · LÄNGE: 4.16 m
BEREICH: 11.40 m² · UMFANG: 13.80 m



Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m
1:56

Page 15/19

Exposé - Grundrisse



Pauschalisierte Wohnflächenberechnung inkl. Grundrisserstellung

Straße HNr. Spitzenstr. 9	PLZ Ort 42389 Wuppertal
Objekt Einfamilienhaus	Zusatz



Auftraggeber REDACTED	Auftrag durchgeführt am 03.03.2025 um 13:00 Uhr
Darlehensnehmer	Auftrag durchgeführt von REDACTED
Kunden-/Vertrags-Nr. REDACTED	Auftragsnummer REDACTED


Exposé - Grundrisse



Weitere Teilnehmer Name und Funktion der Personen, welche an der Besichtigung teilgenommen haben	ja - Herr Cleff (Eigentümer), Frau Stockhausen (Maklerin), Herr Azzad (Mieter)
Aufmass vollständig Die weiteren Teilnehmer haben Zugang zu allen Räumen gewährt und ein Aufmass ermöglicht.	Ja
Anmerkungen des Besichtigers Besonderheiten und Abweichungen, die bei der Besichtigung festgestellt wurden	In diesem Auftrag ist lediglich die Gewerbeinheit dokumentiert
Auftragsoption Pauschalisierte Wohnflächenberechnung	✓
Auftragsoption Grundrisserstellung	✓

Schwerte
03.03.2025
Ort und Datum

Markus Mohn
Name Besichtiger


Unterschrift Besichtiger

Exposé - Grundrisse



42389 Wuppertal, Spitzenstr. 9

Pauschalisierte Berechnung der Wohnfläche

Aufbau	Nr.	Nutzung / Lage	Art	Länge	Breite	Fläche	Wohn- / Gewerbefläche
EG Gewerbeeinheit	1	Gewerbe	G	4,93 m	3,34 m	16,47 m ² x m	16,47 m ²
	2	Gewerbe	G	2,09 m	0,20 m	0,42 m ² x m/-1	-0,42 m ²
	3	Küche	G	2,74 m	1,57 m	4,30 m ² x m	4,30 m ²
	4	Küche	G	0,45 m	0,35 m	0,16 m ² x m/-1	-0,16 m ²
							Wohnen: 0,00 m ²
							Gewerbe: 20,19 m ²
							Gesamt Wohnen: 0,00 m ²
							Gesamt Gewerbe: 20,19 m ²

Schwerte
03.03.2025
Ort und Datum

Markus Mohn
Name Besichtigter

Markus Mohn
Unterschrift Besichtigter

Wohnfläche

- Die Ermittlung erfolgt grundsätzlich entsprechend den nachstehenden Grundsätzen der Wohnflächenverordnung (WoFIV).
- Alle gewöhnlichen, zum Ortstermin zugänglich gemachten, augenscheinlich wohngenutzten oder zur Wohnnutzung vorgesehenen Flächen gehen mit dem Faktor 1,0 in die Wohnflächenermittlung ein. Flächen unterhalb 1,00 m Deckenhöhe werden nicht aufgemessen. Flächen zwischen 1,00 m und 2,00 m Deckenhöhe werden aufgemessen und mit dem Faktor 0,5 berücksichtigt. Vorsprünge und Säulen von einer Größe bis zu 0,25 m² werden nicht berücksichtigt. Terrassen, Balkone und Loggien gehen mit dem Faktor 0,5 ein, jedoch gedeckelt bei max. 15% der reinen Wohnfläche.
- Die Ermittlung erfolgt durch Aufteilung in einfache geometrische Formen (Recht- und Dreiecke) und deren Aufsummierung.
- Jede abgetrennte Wohn-/Geschäftseinheit in einem Objekt ist in der Wohnflächenberechnung separat aufgeführt. Erstreckt sich eine abgetrennte Einheit über mehrere Etagen, so ist die Einheit in die jeweiligen einzelnen Ebenen unterteilt aufgeführt.



Grundrisskizze

- Die Grundrisskizze wird auf Grundlage der zuvor für die pauschalisierte Wohnflächenberechnung ermittelten Maße erstellt.
- Analog zur pauschalisierten Wohnflächenberechnung wird ebenso vereinfacht vorgegangen. Es werden nicht alle Details in der Grundrisskizze dargestellt. So zeigt die Grundrisskizze die Positionen von Türen und Fenstern auf, jedoch keine Höhenangabe zu den Fenstern. Bei der Grundrisskizze eines Dachgeschosses erfolgt kein Ausweis von Höhenlinien. Balkone, Terrassen und Loggien werden in der Grundrisskizze als außenliegende Flächen dargestellt. Sie werden nicht als Räume und somit nicht hinsichtlich ihrer Flächen betrachtet. Es erfolgt keine Angabe von Wandstärken.

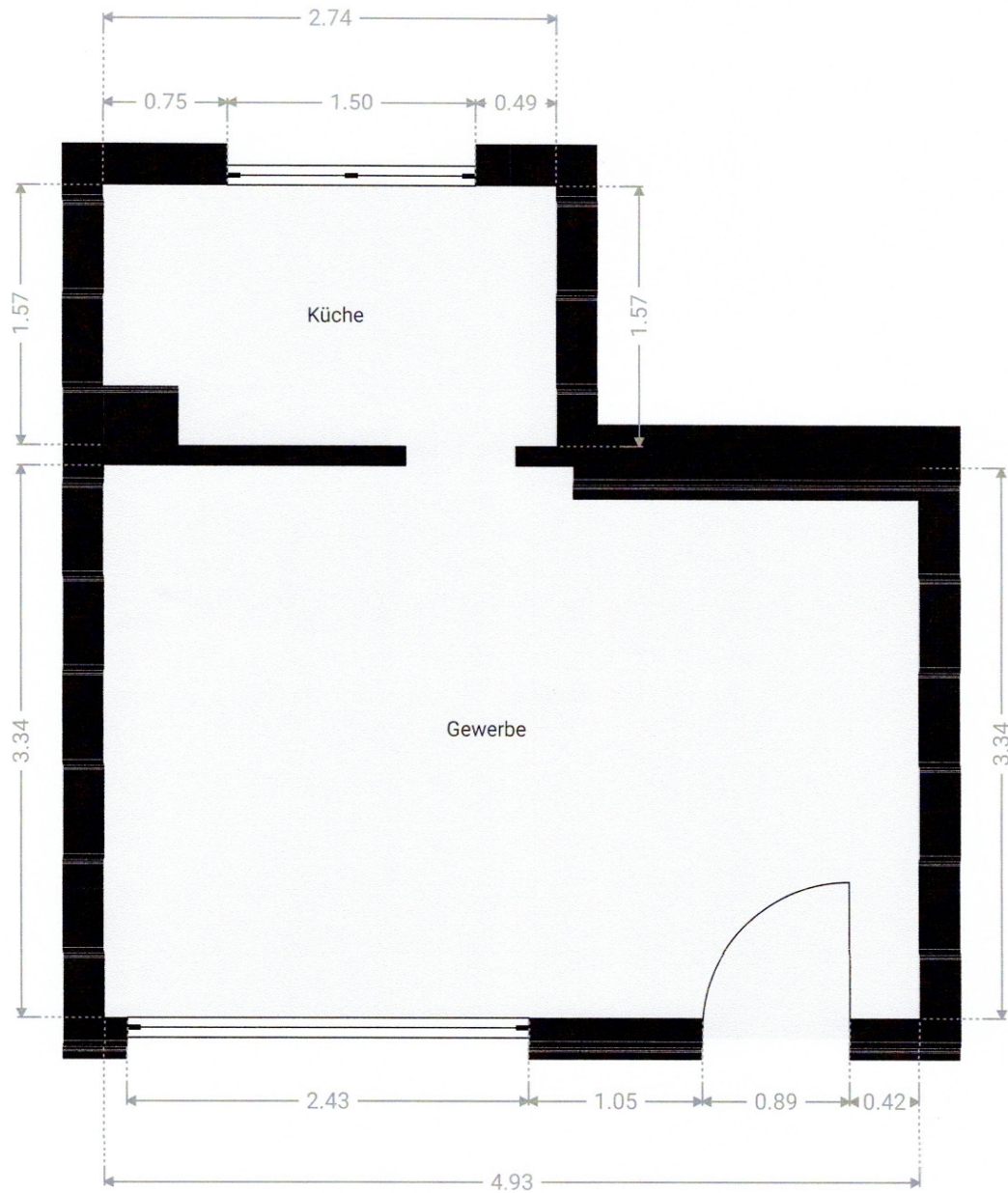
Hinweis zum Leistungsumfang

- Wohnflächen im Keller, Dachgeschoss oder Spitzboden müssen für eine wohnwirtschaftliche Nutzung bestimmten rechtlichen – mitunter regional unterschiedlichen – Anforderungen entsprechen. Es werden weder Unterlagen zum Objekt angefordert noch eingesehen, welcher Art auch immer. Es erfolgt keine Überprüfung der Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben zum Brandschutz, zur Luftqualität (z.B. Schimmel-/Pilzbefall) oder der baurechtlichen Legalität des Objektes, von Objektteilen oder dessen Nutzung. Es kann daher ausdrücklich nicht ausgeschlossen werden, dass bei von uns erfassten Räumen/Wohnflächen bestimmte rechtliche Anforderungen nicht erfüllt sind.

Seite 1 von 1

Exposé - Grundrisse

▼ Erdgeschoss



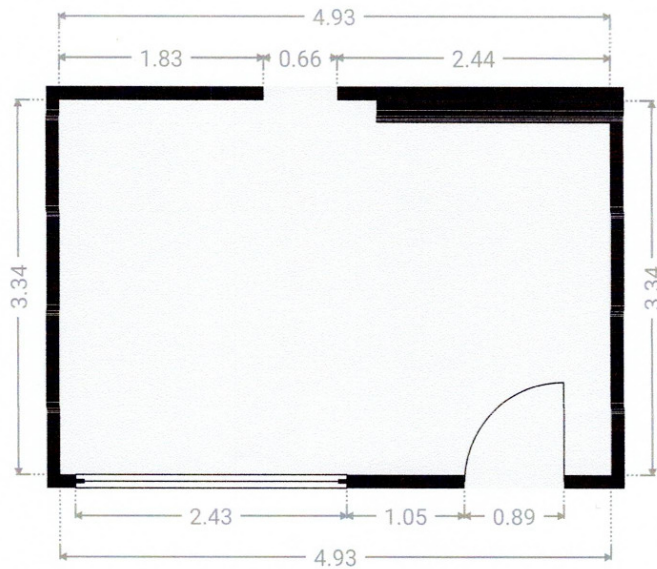
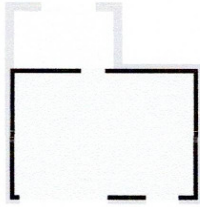
Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH

0.0 0.5 1.0 1.5m
1:32
Page 1/2

Exposé - Grundrisse

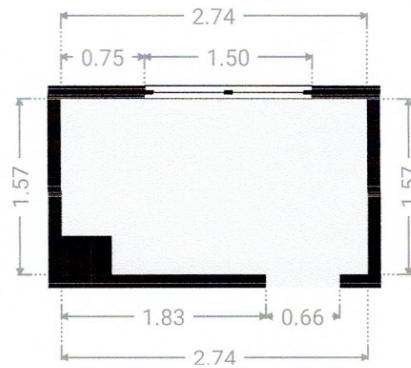
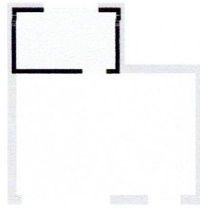
▼ Gewerbe Erdgeschoss

BREITE: 4.93 m · LÄNGE: 3.34 m
BEREICH: 16.47 m² · UMFANG: 16.54 m

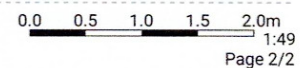


▼ Küche Erdgeschoss

BREITE: 2.74 m · LÄNGE: 1.57 m
BEREICH: 4.30 m² · UMFANG: 8.62 m



Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-geo GmbH



Exposé - Grundrisse

17. März 2026

Marktwerteinschätzung



Spitzenstraße 7a-c, Familie Cleff

🏠 Mehrfamilienhaus

📍 Spitzenstraße 7A, 42389 Wuppertal

Exposé - Grundrisse

Mehrfamilienhaus **Verkauf**

Spitzenstraße 7A, 42389 Wuppertal

Spitzenstraße 7a-c, Familie Cleff

Marktwertermittlung: ██████████ 1.080

€ / m²

🌿 - 842K €

Die Konfidenznote für die Bewertung: Mittel

Datum der Bewertung: 17.03.2026



Mehrfamilienhaus-Spezifikation

🏠 Gesamtwohnfläche: 711 m²

📐 Grundstücksfläche: 1.239 m²

🏠 Energie-Label: F

📅 Baujahr: 1903

✂️ Modernisierungsjahr: 2015

🏠 Anzahl Wohneinheiten: 10

💰 Jährliche Nettomieteinnahmen:
56.424 €

Lage



3.6

Geräusch

4.6

Einkaufen

4.8

Bildung

5.0

Gastronomie

5.0

Gesundheit

4.7

Freizeit

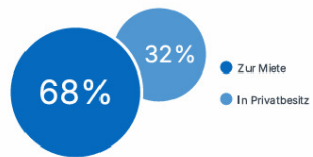
Exposé - Grundrisse

Sozio-Ökonomie

Gebiet: Wuppertal (Stadt)

Eigentümerschaft

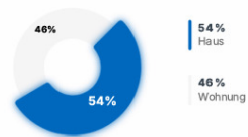
Häufigste Wohnform In den letzten 5 Jahren
Zur Miete +0.5%



Datenquelle: Infas360, 2025

Art der Immobilie

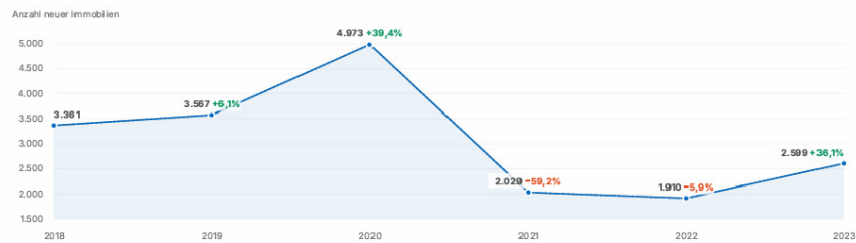
Häufigster Immobilientyp In den letzten 5 Jahren
Haus 54% -3.5%



Datenquelle: Infas360, 2025

Neue Immobilien

Neue Immobilien In den letzten 5 Jahren
2.599 -22.7%



Datenquelle: Infas360, 2025

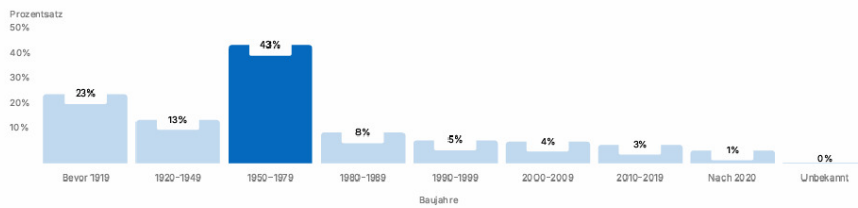
Exposé - Grundrisse

Sozio-Ökonomie

Gebiet: Wuppertal (Stadt)

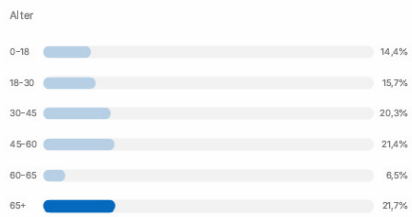
Übersicht der Baujahre

Die häufigsten Baujahre
1950-1979



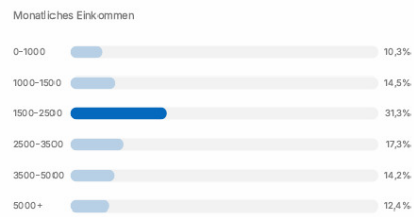
Altersgruppen

Am stärksten vertretene Altersgruppe
65+ In den letzten 5 Jahren **-0.2%**



Einkommensniveau

Häufigstes Einkommen
1500-2500 In den letzten 5 Jahren **-6.4%**



Exposé - Grundrisse

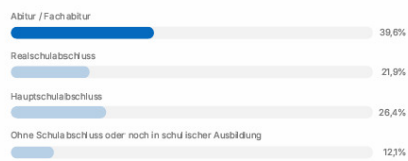
Sozio-Ökonomie

Gebiet: Wuppertal (Stadt)

Bildungsniveau

Das am meisten vertretene Bildungsniveau in der Region

Abitur / Fachabitur



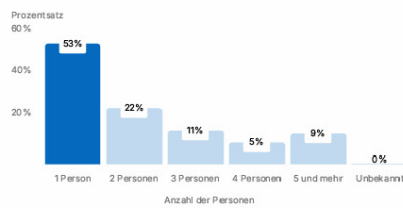
Datenquelle: Infas360, 2025

Einwohner nach Grundbesitz

Die vorherrschende Haushaltsgröße

1 Person

In den letzten 5 Jahren
+7.1%



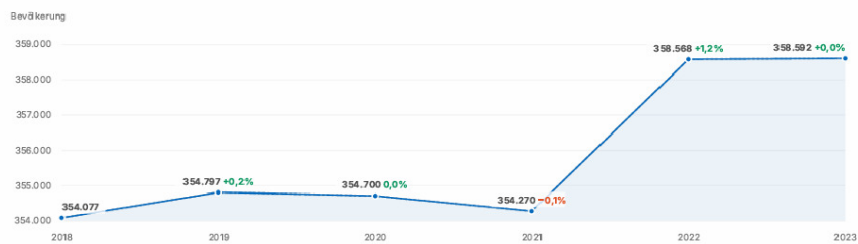
Datenquelle: Infas360, 2025

Bevölkerung

Aktuelle Bevölkerung

358.592

In den letzten 5 Jahren
+1.3%



Datenquelle: Infas360, 2025


Exposé - Grundrisse

Umwelt > Geräusch

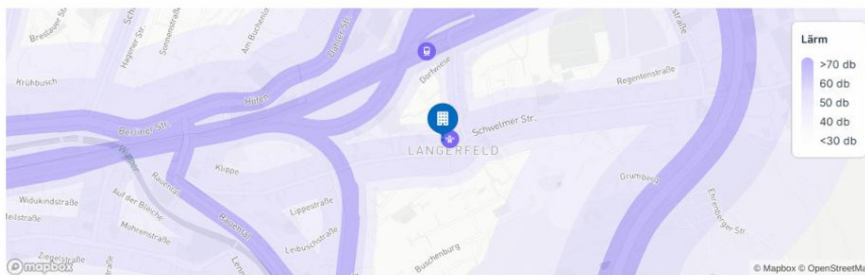
3.6

Mäßig laute Nachbarschaft

Diese Immobilie hat einen Geräuschpegel von 55 dB

 Nächste große Straße: 29 m

 Nächste Zuglinie: 349 m



Geräuschpegel



Nächstgelegene Geräuschquellen



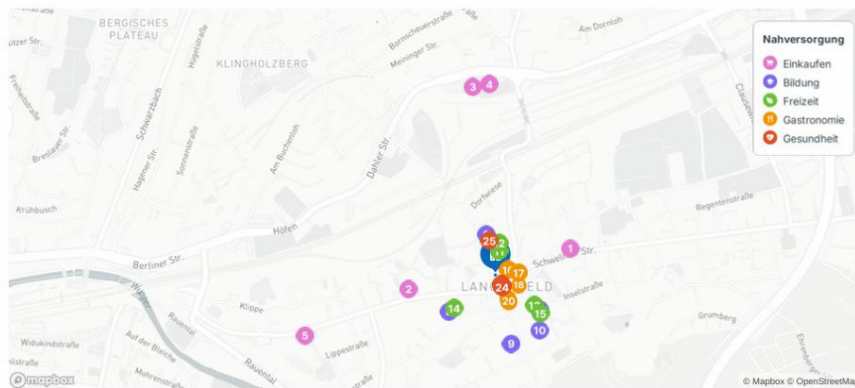
Nächste große Straße
29 m



Nächste Zuglinie
349 m

Exposé - Grundrisse

Nahversorgung



4.6 Einkaufen		4.8 Bildung		4.7 Freizeit	
1	Netto Marken-Discount	279 m	6	Kita Troxler-Haus Wuppert...	150 m
2	REWE To Go	304 m	7	Kath. Kindertagesstätte "D...	190 m
3	Aldi	663 m	8	Kinderland	201 m
4	Netto Marken-Discount	669 m	9	EKita Wilhelm-Hedtmann-S...	238 m
5	Netto Marken-Discount	691 m	10	Städtischer Kindergarten ...	240 m
11	Spielplatz	91 m			
12	Jugendzentrum Langerfeld	118 m			
13	Spielplatz	167 m			
14	Spielplatz	179 m			
15	Spielplatz	200 m			
5.0 Gastronomie		5.0 Gesundheit			
16	Schwelmer am Markt bei U...	49 m	21	Zahnarztpraxis Sonja Soem...	34 m
17	Croque 7	81 m	22	Berufsausübungsgemeinsc...	35 m
18	Delle	87 m	23	Dr. med. Ralf Wopersnow	38 m
19	Eis Cafe Cortina	88 m	24	Albatros-Apotheke	41 m
20	Tuhaus Begegnungsstätte ...	97 m	25	Dr. med. Isabel Seebold	128 m

Exposé - Grundrisse

Erreichbarkeit

🚗 Auto

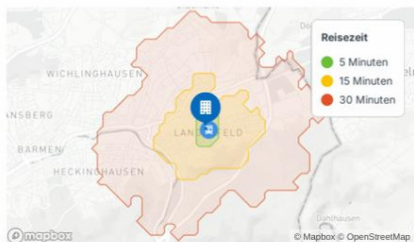


🛣️ Autobahnauffahrt 1.1 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 100 Einkaufen
- 🎓 230 Bildung
- 🍽️ 221 Gastronomie
- 🏥 138 Gesundheit
- 🎮 699 Freizeit

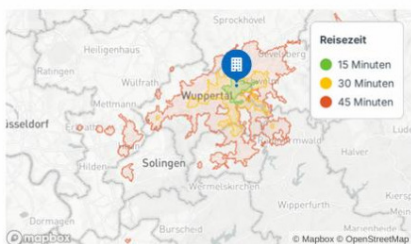
🚶 Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 5 Einkaufen
- 🎓 19 Bildung
- 🍽️ 12 Gastronomie
- 🏥 8 Gesundheit
- 🎮 51 Freizeit

🚊 Öffentlichen Verkehr



🚊 Bahnhof Wuppertal-Langerfeld 361 m

🚌 Bus Langerfeld Markt 53 m

🚇 Straßenbahn Kaltenbach 11.7 km

🚇 U-Bahn Ruhr-Universität 19.2 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 24 Einkaufen
- 🎓 44 Bildung
- 🍽️ 56 Gastronomie
- 🏥 23 Gesundheit
- 🎮 145 Freizeit

🚲 Fahrrad



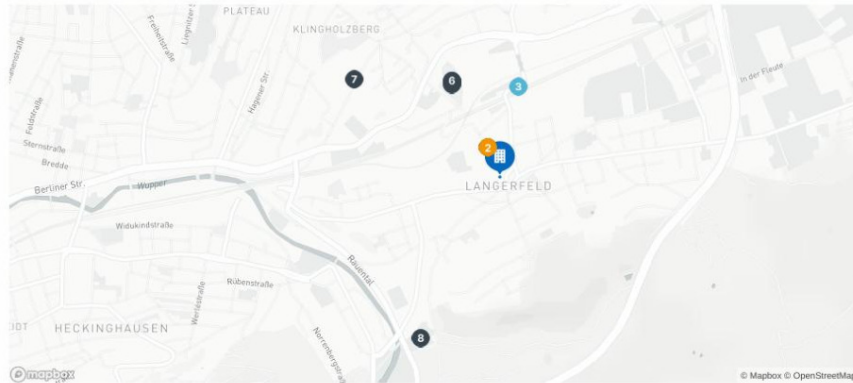
Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 55 Einkaufen
- 🎓 102 Bildung
- 🍽️ 102 Gastronomie
- 🏥 87 Gesundheit
- 🎮 261 Freizeit

Exposé - Grundrisse

Bauvorhaben

5 km Radius



1 "Quartier Espenlaub" - Neubau eines Wohnq...

Die genaue Adresse ist unbekannt

2 Neubau eines Wohngebäudes und eines Kin... Geplant

Die genaue Adresse ist unbekannt

3 Neubau von 16 Reihenhäusern

Im Bau

Die genaue Adresse ist unbekannt

Bauende 01.11.2021

4 Keine Bezeichnung verfügbar

Distanz: 526 m

5 Keine Bezeichnung verfügbar

Distanz: 538 m

6 Keine Bezeichnung verfügbar

Distanz: 541 m

7 Keine Bezeichnung verfügbar

Distanz: 875 m

8 Keine Bezeichnung verfügbar

Distanz: 876 m

Exposé - Anhänge

1. Keine Altbelastung
2. Energieausweis
3. Mieteinnahmen Liste
4. Napoleon Erzählung
5. Keine Baulasten

**Auskunft aus
dem Kataster
über
altlastverdäch-
tige Flächen
und Altlasten
gemäß
Umweltinform-
ationsgesetz
Nordrhein-
Westfalen
(UIG NRW) für
das
Grundstück
Spitzenstr. 7a,
7b, _____ 9
(Gemarkung
Langerfeld,
Flur 481,
Flurstück(e)
274)**

**Stand:
14.03.2025**

Ihr Zeichen:
006Tq0000071
SGNIA4

Sehr geehrte
Frau Cleff,

mit Schreiben
vom
10.03.2025
haben Sie den
Antrag
gestellt Ihnen,
gemäß
Umweltinfor-
mationsgesetz
z Nordrhein-
Westfalen
(UIG NRW),



eine Auskunft
aus dem
Kataster über
altlastverdäch-
tige Flächen
und Altlasten
der Stadt
Wuppertal zu
erteilen.

Diesem
Antrag gebe
ich hiermit
statt.

**In dem
vorgenannten
Kataster sind
für das
Grundstück**



**In dem
vorgenannten
Kataster sind
für das
Grundstück
derzeit keine
Hinweise
bzw.
Erkenntnisse
auf mögliche
Bodenbelastu-
ngen
vorhanden.**

Ich weise
daraufhin,
dass durch
die ständige
Fortschreibun-
g und

Ich weise
daraufhin,
dass durch
die ständige
Fortschreibung
g und
Weiterentwick-
lung
umweltrele-
vanter Daten
weitere
Erkenntnisse
über
unvorherseh-
bare
Belastungssit-
uationen zu
einem
späteren
Zeitpunkt
nicht
ausgeschlossen

nicht
auszuschließen sind.
Bodenbelastungen, die
i.d.R. ein Vorhaben
nicht
grundsätzlich
in Frage stellen,
können ggf. Mehrkosten
für die ordnungsgemäße
Entsorgung von
belasteten Böden oder
für Sondermaßnahmen



Folge haben.

Bei jeglichen Hinweisen auf mögliche Bodenverunreinigungen ist unverzüglich die Stadt Wuppertal, Ressort 106.23 (Geschäftste am Altlasten, Bodenschutz und Stadtgeologie) zu benachrichtigen.

Für diese
Auskunft wird
keine Gebühr
erhoben.

Mit
freundlichen
Grüßen

i. A.

Birgit Maus
Teamleiterin

Ressort
Umweltschutz

106.23
Altlasten,
Unter



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 26.07.2034

Registriernummer: NW-2024-005237453

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Spitzenstrasse 7b 42389 Wuppertal		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1903		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2014 Gas-Brennwert		
Anzahl der Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A _u)	424,8 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...			
Erneuerbare Energien ³	Art: nicht vorhanden	Verwendung:	Keine
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Gebäude Energieberater
Horst Kunzelmann
Talstrasse 25
42115 Wuppertal



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 27.07.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmepumpen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

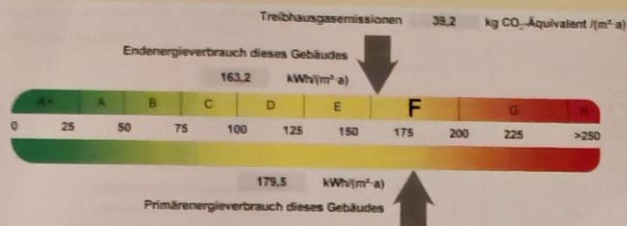
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2024-005237453

3

Energieverbrauch



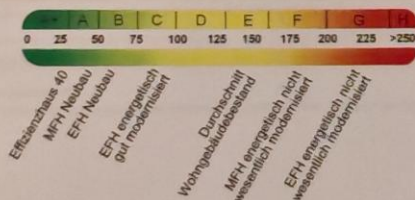
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 163,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energeträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2023	Erdgas E	1,10	165756	—	165756	1,10
01.01.2021	31.12.2023	Warmwasserzuschlag	1,10	25488	25488	—	

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder KÜHPauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Objekt	Mieter	Mieter seit	Lage	m ²	Anzahl Garagen/ Stellplätze	Nettomiete Ist ohne NK und Ust Eintragung nur bei Vermietung	Nebenkosten vorauszahlung	Gargen/ Stellplatz miete Netto	Miete/ pro m ²
Haus 7a	2 Personen	12.07.2023	Einzelobjekt	71	2 Ga.1 Stellp.	594,00 €	150,00 €	115,00 €	8,37 €
Haus 7b	1 Person	01.03.1992	EG links	63	1 Garage	363,00 €	190,00 €	30,00 €	4,76 €
	1 Person	16.05.2017	EG rechts	48	ohne	322,00 €	170,00 €	ohne	6,71 €
	4 Personen	01.03.2026	1.OG kpl.	112	1 Garage	800,00 €	410,00 €	40,00 €	7,14 €
	2 Personen	07.11.2023	2.OG links	63	1 Garage	448,50 €	330,00 €	40,00 €	7,12 €
	1 Person	14.06.2016	2.OG rechts	50	1 Stellplatz	302,50 €	195,00 €	25,00 €	6,05 €
	1 Person	14.10.2021	DG	58	ohne	420,00 €	245,00 €	ohne	7,24 €
Haus 9	Wohnrecht (knapp 80 Jährige Person)*			EG rechts	1 Garage	0,00 €	210,00 €	0,00 €	0,00 €
	3 Personen	01.04.2021	EG links	42	ohne	330,00 €	125,00 €	ohne	7,86 €
	1 Person	01.04.2021	1.OG kpl.	127	ohne	782,00 €	430,00 €	ohne	6,16 €
	Laden	05.02.2024	EG vorne	20	ohne	150,00 €	100,00 €	ohne	7,50 €

*= Nicht übertragbares Wohnrecht . Nebenkosten und Kosmetische Reparaturen müssen selbst übernommen werden
Keinerlei Rechte darüber hinaus. Kalkulierte Miete im Todesfall/auswärtigen Pflegefall : Wohnung 820€/ Garage 150€

Gesamt 739 4.512,00 € 2.555,00 € 250,00 €

Miete Gesamt / Jahr 57.144,00 €

Kaution
2 Kaltmieten
ohne
2 Kaltmieten
2 Kaltmieten
2 Kaltmieten
2 Kaltmieten
2 Kaltmieten
JC-Kaution
JC-Kaution
2 Kaltmieten
2 Kaltmieten

.
;

Übersicht mit KI



+2

Der Überlieferung nach soll Napoleon Bonaparte während seiner Reisen durch das Bergische Land im frühen 19. Jahrhundert in einem Haus in Wuppertal-Langerfeld Rast gemacht haben. Diese Anekdote unterstreicht die historische Bedeutung der napoleonischen Ära (Franzosenzeit) in der Region Wuppertal, die von Besatzung, Truppenaushebungen und Schmuggel geprägt war.

Wuppertaler Rundschau +2

- **Napoleon in Langerfeld:** Eine charmante, aber nicht eindeutig belegte Überlieferung besagt, dass Napoleon persönlich in einem Langerfelder Haus Unterschlupf fand.
- **Historischer Kontext:** Langerfeld war Teil des Großherzogtums Berg, das unter französischem Einfluss stand. Die Region litt unter Napoleon, insbesondere durch die rekrutierten Soldaten für die Kriege.
- **Weitere Spuren:** Der Einfluss Napoleons war im gesamten Wuppertal spürbar, und es gibt Erzählungen über Besuche und strategische Pläne in der Region.

Westdeutsche Zeitung +3

Die Geschichte ist Teil der lokalen Überlieferung, die dem Stadtteil Langerfeld einen Hauch von Weltgeschichte verleiht.



Stadt Wuppertal

Ressort Vermessung, Katasteramt und
Geodaten (R102)

Johannes-Rau-Platz 1

42275 Wuppertal

Baulastbescheinigung

KFAS_KF600202-RduxyE3x

BlaB-2026-00435

Flurstücke

KFAS_KF600202-RduxyE3x - BlaB-2026-00435

Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundbuchblatt / lfd.Nr.	Lagebezeichnung
Langerfeld	481	274	Langerfeld 253 / 17	Spitzenstraße 7 a, 7 b, 9

Zu Lasten der o.g. Flurstücke

sind keine Baulasten eingetragen.

sind folgende Baulasten eingetragen:

Zu Gunsten der o.g. Flurstücke

sind keine Baulasten eingetragen.

sind folgende Baulasten eingetragen: