

Exposé

Mehrfamilienhaus in Wuppertal

Vielseitiges Wohnhaus: Großfamilie oder 3x3-Zimmer-Wohnungen + Gewerbe & Garten



Objekt-Nr. OM-421314

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **330.000 €**

Ansprechpartner:
Wolfram Götz

42389 Wuppertal
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	406,00 m ²	Übernahmedatum	01.10.2026
Etagen	4	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	10,00	Schlafzimmer	7
Wohnfläche	274,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	24,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gemütliches, und vielseitig nutzbares Haus in Wuppertal Langerfeld aus dem Baujahr 1905 für eine Familie oder auch als Investitionsobjekt.

Nach der Modernisierung im Jahr 2007 wurde das Haus mit zwei Wohneinheiten von den Eigentümern mit heranwachsenden Kindern für eigene Wohnzwecke umgestaltet und bewohnt. Für die heranwachsenden Kindern wurde ein separater Wohnbereich im dritten Obergeschoss geschaffen. Hier befinden sich 3 Kinderzimmer, ein Bad sowie ein Wohnraum, welcher ideal, als Rückzugsort für die Kinder zum selbstständigen Wohnen genutzt werden kann. Dabei wurde in der Wohnung im 3. Obergeschoss auf eine Küche verzichtet. Die Anschlüsse sind vorhanden. Die 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss wurde von den Eltern bewohnt. In dieser Wohneinheit befindet sich auch die gemeinsame Wohnküche. Alle Wohnräume im 2. und 3. Wohngeschoss sind modernisiert. Es besteht die Möglichkeit, die Wohneinheit im 3. Obergeschoss wieder zu einer vollständigen 3-Zimmer-Wohnung + Küche + Bad umzubauen. Zurzeit sind die Wohneinheiten an eine Familie mit jungen Erwachsenen/Kindern langfristig vermietet. Die beiden Wohneinheiten verfügen jeweils über zweifach verglaste Fenster und moderne Bäder aus dem Jahr 2007 mit Fenster, einer Eckbadewanne und einem Waschmaschinenanschluss.

Im 1. Obergeschoss befindet sich noch ein unsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Badezimmer. Die Büroeinheit im Erdgeschoss verfügt über eigenen Eingang und wird ab Oktober 2026 frei.

Das Haus ist vollunterkellert. Im Keller befindet sich die Gasheizung aus dem Jahr 2007. Außerdem bietet der Keller viel zusätzlichen Stauraum.

Das Treppenhaus befindet sich im Zustand der 60er Jahre.

Vom Treppenhaus im Erdgeschoss und vom Keller erreicht man den 400 m² großen, sonnigen Garten mit Rasenfläche und Baumbestand. Der Garten hat ein Tor zum Innenhof einer Werkstatt. Es besteht für die Hausbesitzer ein Durchfahrtsrecht - also eine Möglichkeit im Garten einen Parkplatz oder eine Garage zu bauen.

Der Garten ist von beiden Seiten für die Nachbarn nicht einsehbar.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und bietet weitere Staufläche.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 274 m² bietet das Haus weitere Gestaltungsmöglichkeiten. Die Jahreskaltmiete für die langfristig vermietete Wohneinheit im zweiten und dritten Stock beträgt 9.684 Euro. Es besteht weiteres Potenzial zur Mietanpassung.

Erdgeschoss: Gewerbeinheit mit separatem Eingang 52 m²

1.Obergeschoss: unsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad mit Fenster 76 m²

2.Obergeschoss: 3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad mit Fenster 76 m²

3.Obergeschoss: 3 Zimmer und ein Durchgangszimmer mit Bad mit Fenster 70 m²

Ausstattung

2007 Einbau einer neuen Heizung

Erneuerung von Elektroinstallationen, Wasserleitungen und Heizungssystemen

Sanierung der Wohnungen im zweiten und dritten Obergeschoss und der Badezimmer

Einbau von neuen Fenstern in der Wohnungen (2 + 3. OG). Moderne Kunstbodenstoffbelege.

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Das Haus wird provisionsfrei und direkt vom Eigentümer verkauft.

Bitte senden Sie uns bei Interesse eine Anfrage, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir bitten Sie, einen Kapitalnachweis vorzulegen.

Nachricht direkt an den Verkäufer senden

Lage

Das Haus liegt in Wuppertal-Langerfeld nicht weit vom Langerfelder Markt und bietet eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Die Bushaltestelle ist 100m von der Haustür entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Sparkasse, Post, Apotheke, Schulen, Kindergärten sind fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	237,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



EG Hauseingang - Flur

Exposé - Galerie



2. Etage Arbeitszimmer



2. Etage Badezimmer

Exposé - Galerie



2. Etage Küche

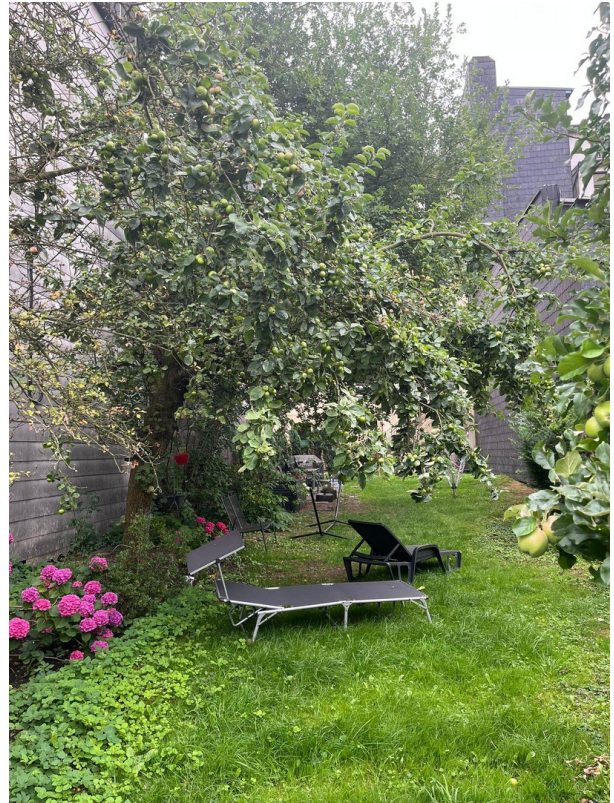


2. Etage Schlafzimmer

Exposé - Galerie



2. Etage Wohnzimmer



Garten



Dachboden

Exposé - Galerie



Hauswand von hinten



3. Etage Badezimmer

Exposé - Galerie

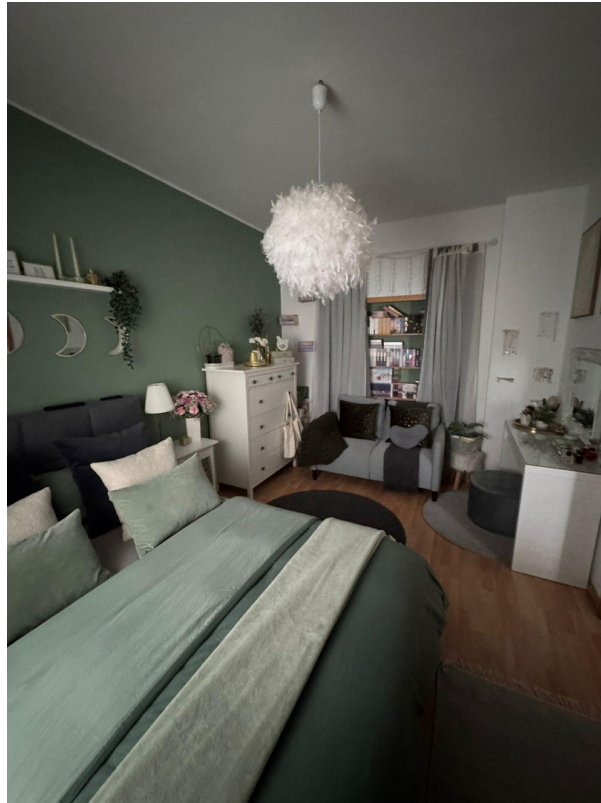


3. Etage Badezimmer



3. Etage Flur

Exposé - Galerie



3. Etage Schlafzimmer



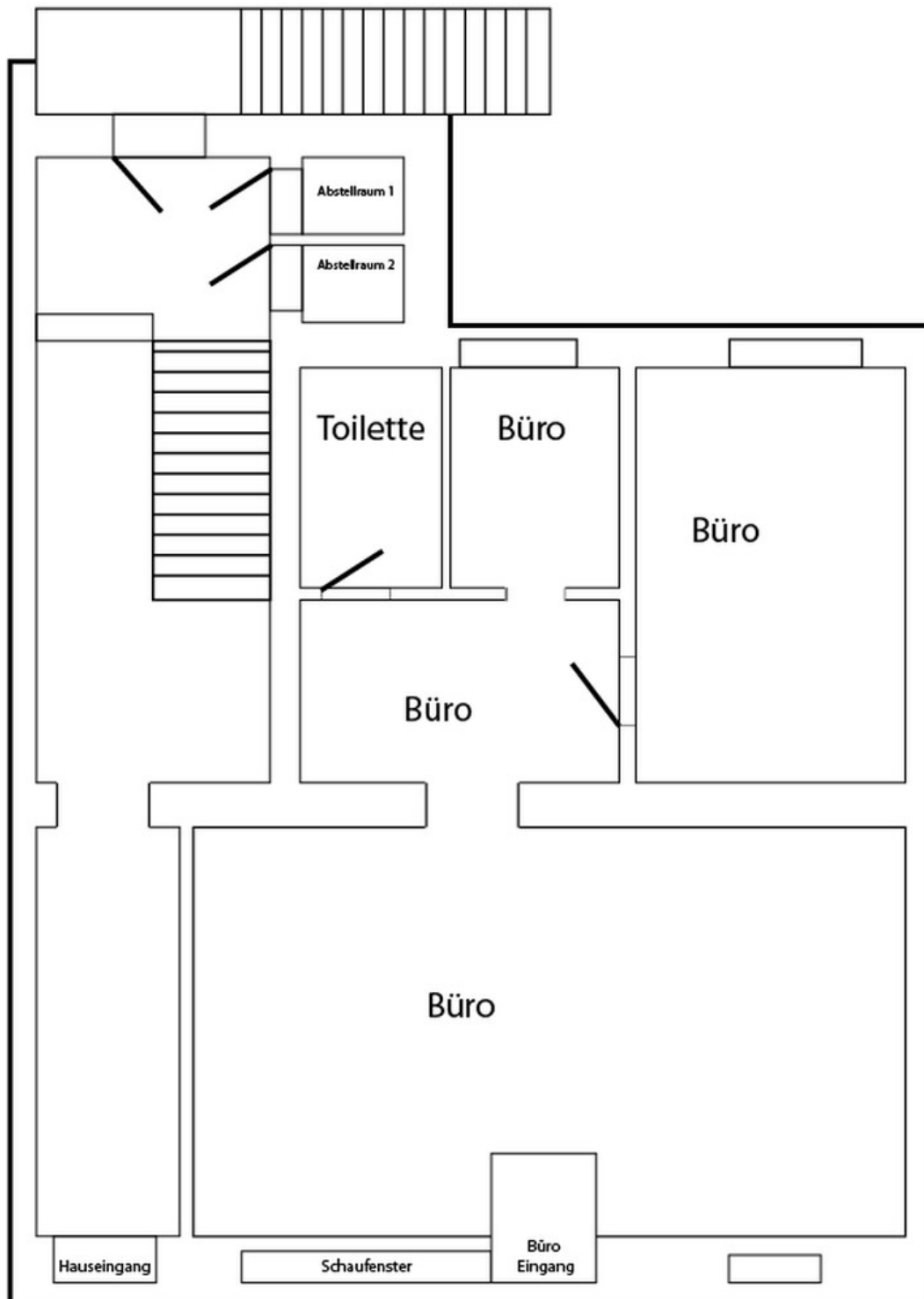
3. Etage Wohnzimmer

Exposé - Galerie



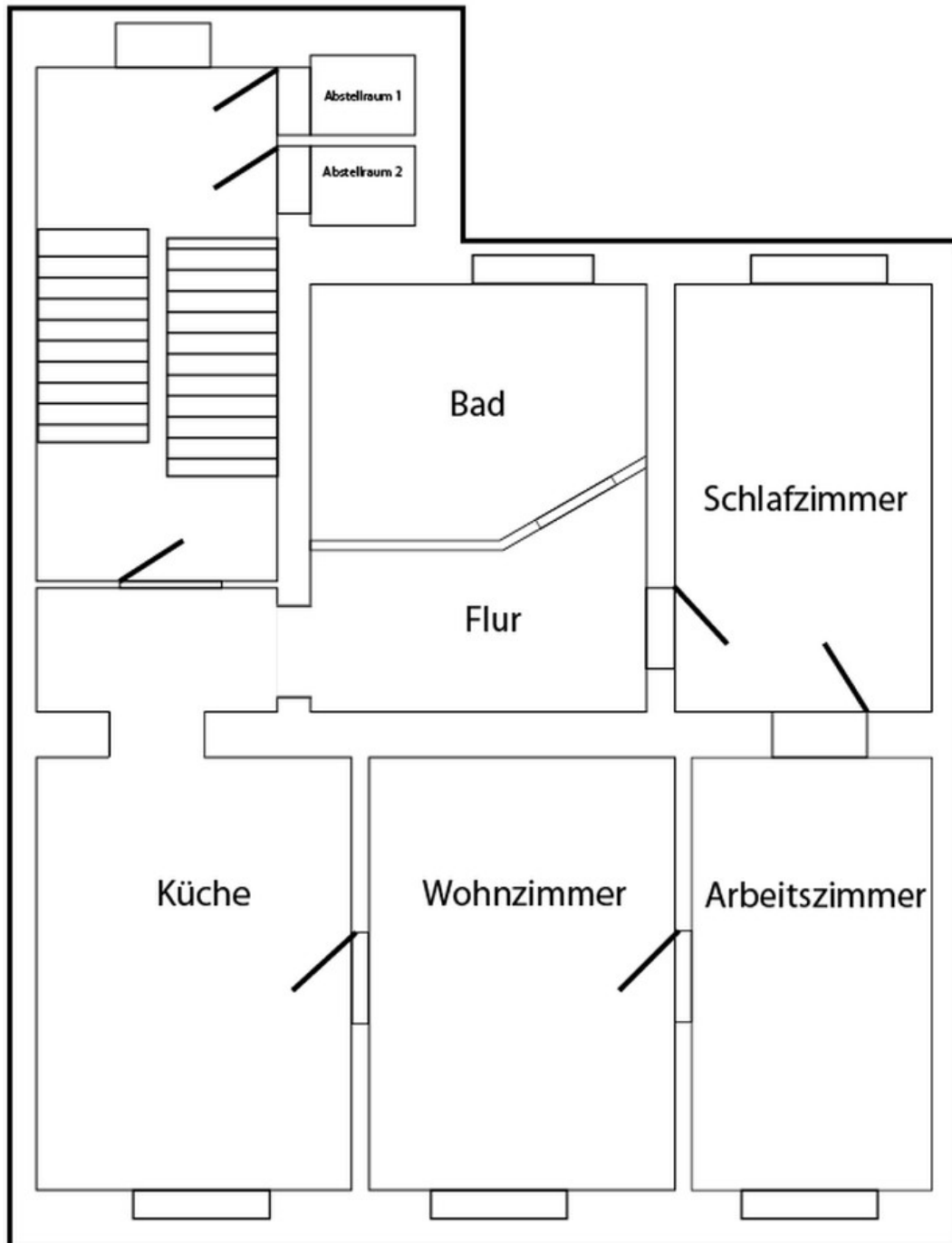
3. Etage Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse



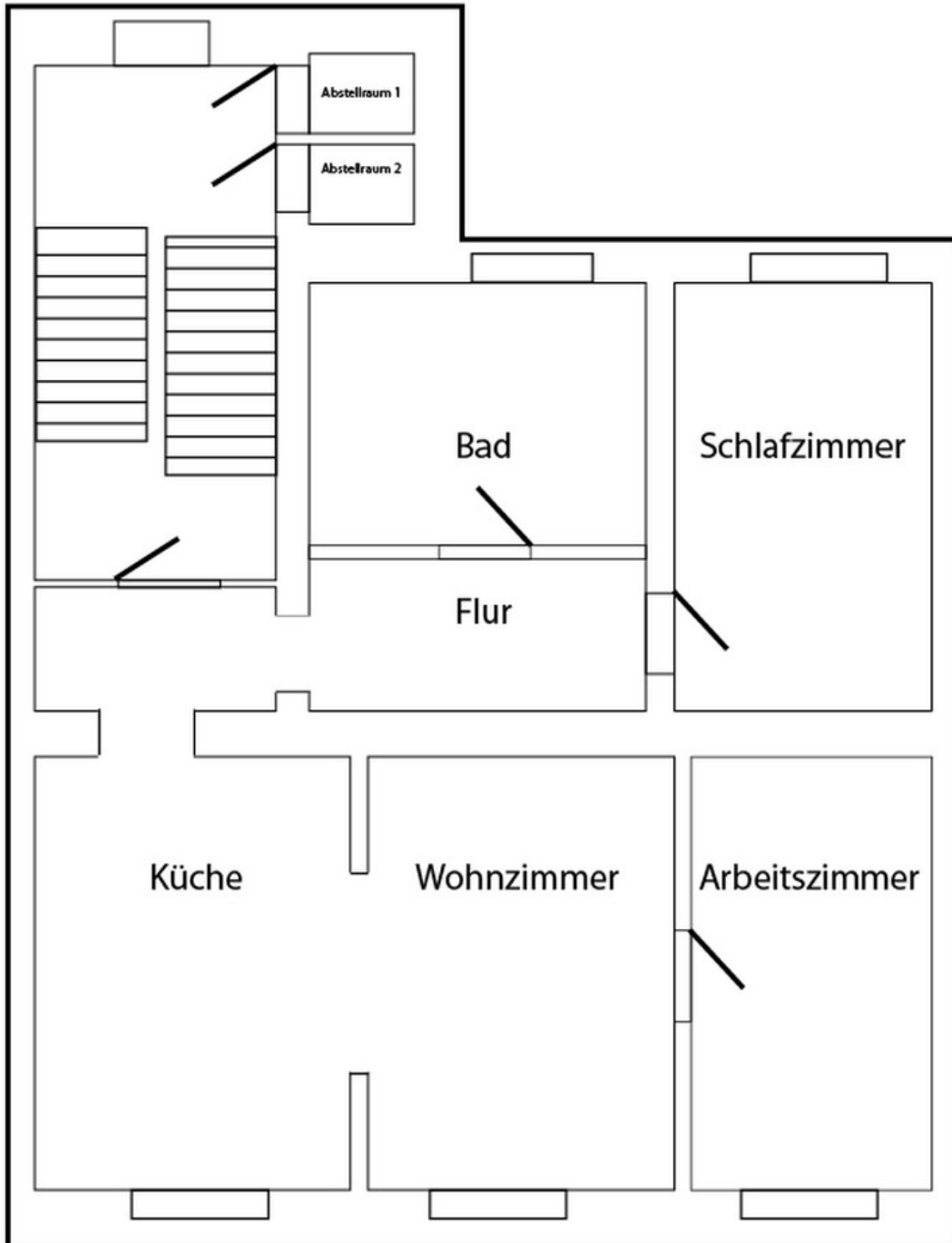
EG

Exposé - Grundrisse



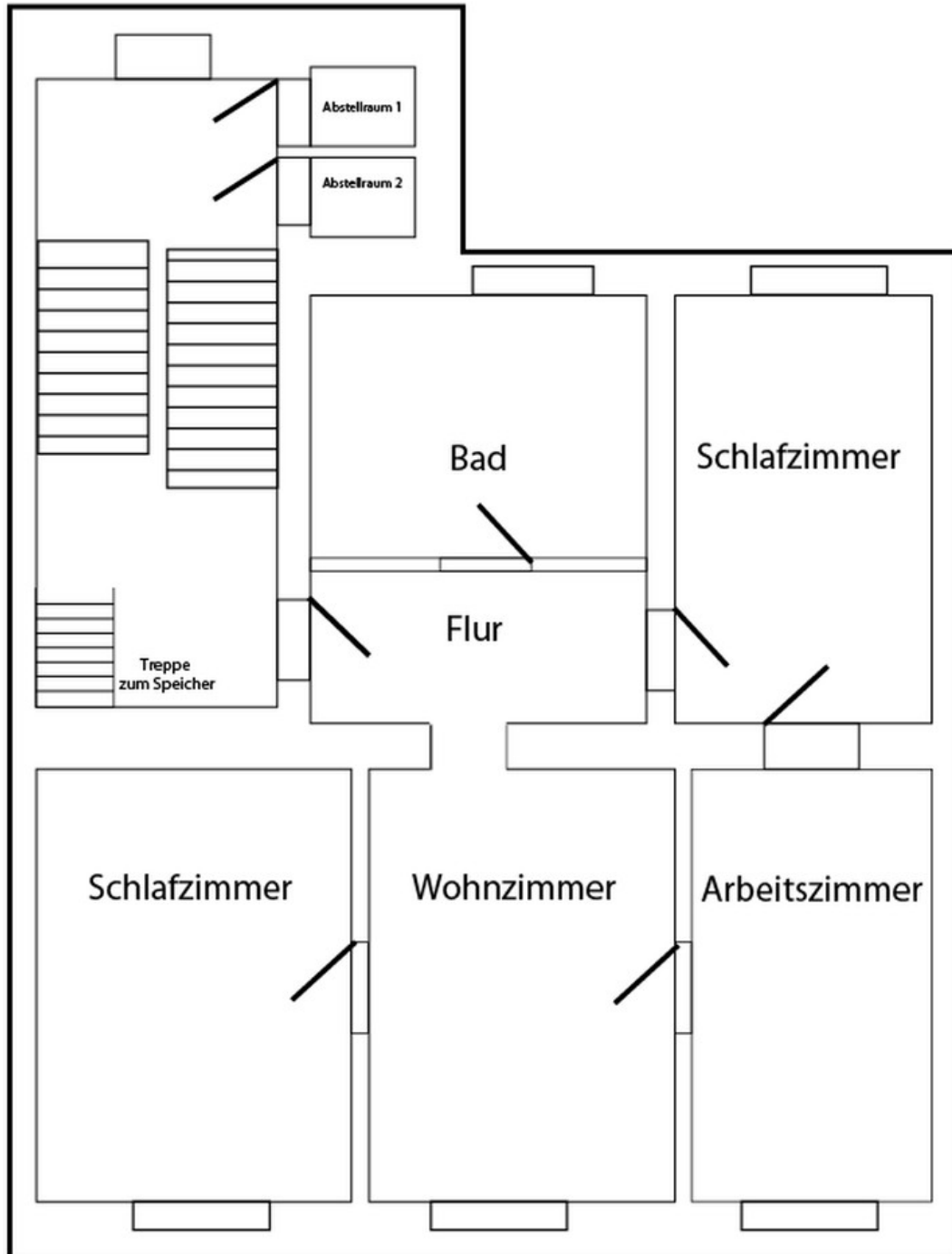
1. Etage

Exposé - Grundrisse



2. Etage

Exposé - Grundrisse



3. Etage