

Exposé

Einfamilienhaus in Wuppertal

******* CHARMANT & SICHER *******



Objekt-Nr. OM-436950

Einfamilienhaus

Verkauf: **780.000 €**

Edith-Stein-Straße 34
42329 Wuppertal
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1949	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Grundstücksfläche	584,00 m ²	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	282,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	109,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte Villa mit Wintergarten in ruhiger City-Lage von Wuppertal-Vohwinkel bietet exklusiven Wohnkomfort. Highlights sind das Gästehaus mit Sauna, ein Kamin-Gartenhaus mit überdachter Terrasse sowie zwei Garagen und 4 Stellplätzen im Innenhof. Perfekt für Wohnen & Arbeiten mit gehobener Ausstattung im beliebten Vohwinkel.

Die Außenanlage bietet großzügige Parkmöglichkeiten mit einer Stellfläche für bis zu fünf

Fahrzeuge. Zusätzlich steht eine Garage zur Verfügung. Ein weiterer besonderer Vorteil dieser Immobilie ist die vorhandene Werkstatt mit integrierter Hebebühne. Diese stellt insbesondere für technisch interessierte Eigentümer oder Fahrzeugliebhaber einen außergewöhnlichen und wirtschaftlich interessanten Mehrwert dar.

- * Lage: Wuppertal-Vohwinkel, zentrale, aber sehr ruhige Wohnlage (gepflegtes Umfeld).
- * Hauptvilla: Neu renoviert, hochwertige Materialien, großzügiger Wohn-/Essbereich mit Kaminofen.
- * Gästehaus: Separat nutzbar, inklusive eigener Sauna.
- * Gartenhaus: Gemütliches Kamin-Gartenhaus mit großer, überdachter Terrasse für ganzjährige Nutzung.
- * Extras: Zwei Garagen, traumhaft angelegter Garten.

Dieses Objekt vereint Privatsphäre mit bester Anbindung an das Vohwinkeler Zentrum.

Ausstattung

Das vollständige Exposé sowie weitere Bilder und Unterlagen finden Sie unter:

[ohne-makler.net/expose/436950](https://www.ohne-makler.net/expose/436950)

reine Wohnfläche beträgt 173 qm (ausbaufähig!) zzgl. Nutzfl. sind 282 qm gesamt Wohn und Nutzfläche.

Hybridheizung - Ölheizung mit Solarthermie (Warmwasserspeicher neu!) Hersteller:

Brötje LUB 20

Schornsteinfeger Überprüfung 2025 Ergebnis: sehr gut

Heizölverbrauch:

Jährlich ca.: 1.000 bis 1.500 Liter Heizöl (bei voller Ausnutzung! Zahlungsnachweise vorhanden)

- Ölstand 01.09.2025 ca. 4.000 Liter, Ölstand 25.03.2026 ca. 2.900 Liter

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Anfragen ohne Angabe einer gültigen Rufnummer und vollständigen Anschrift können leider nicht berücksichtigt werden.

Lage

Im Herzen von Wuppertal-Vohwinkel!

Sehr ruhige und zentrale Lage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



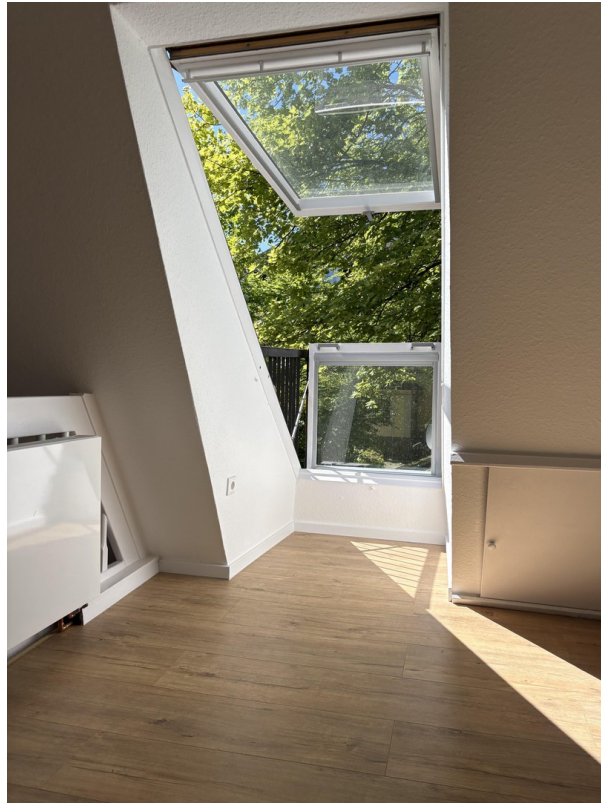
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



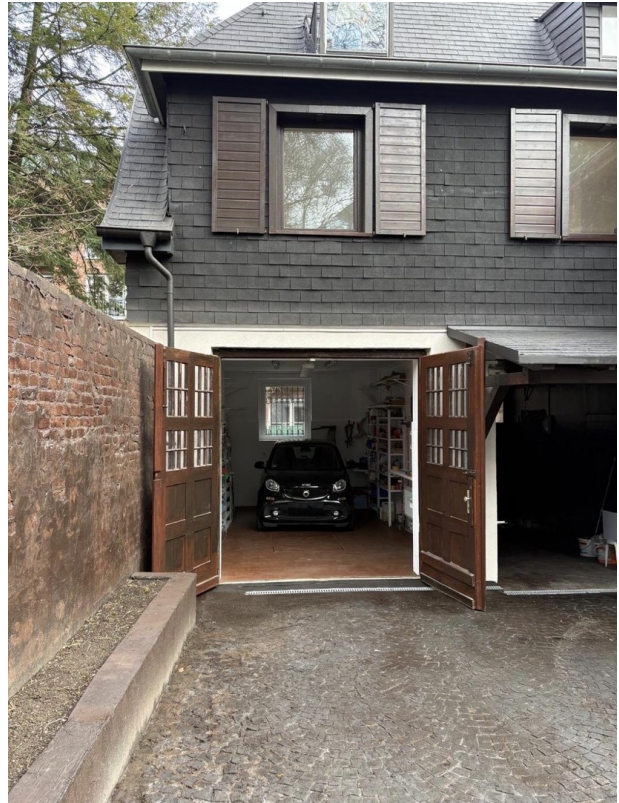
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



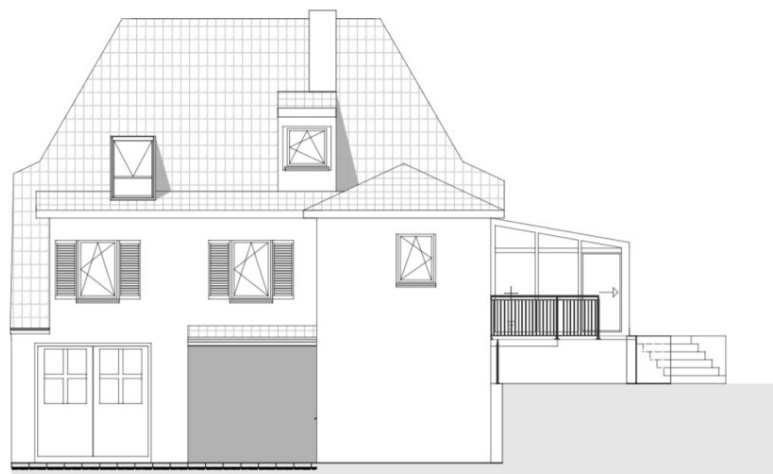
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Ansicht Ost

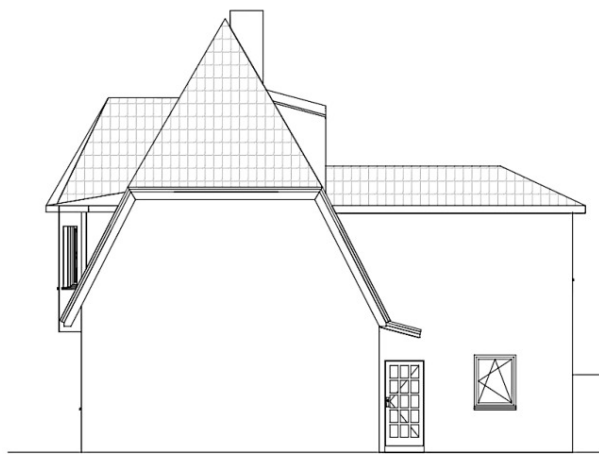


Ansicht West

Exposé - Grundrisse

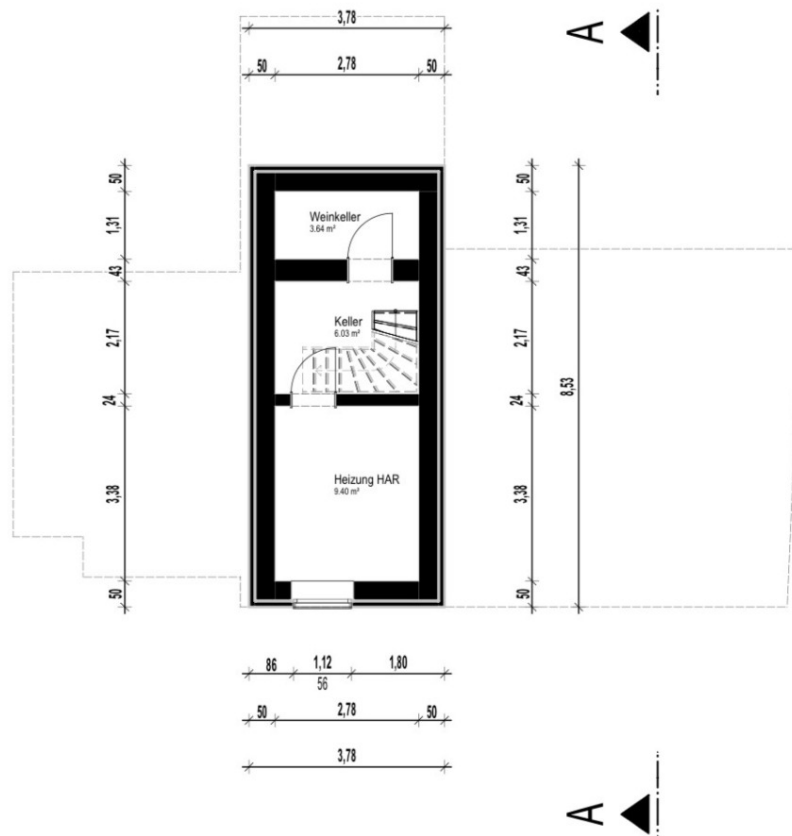


Ansicht Süd

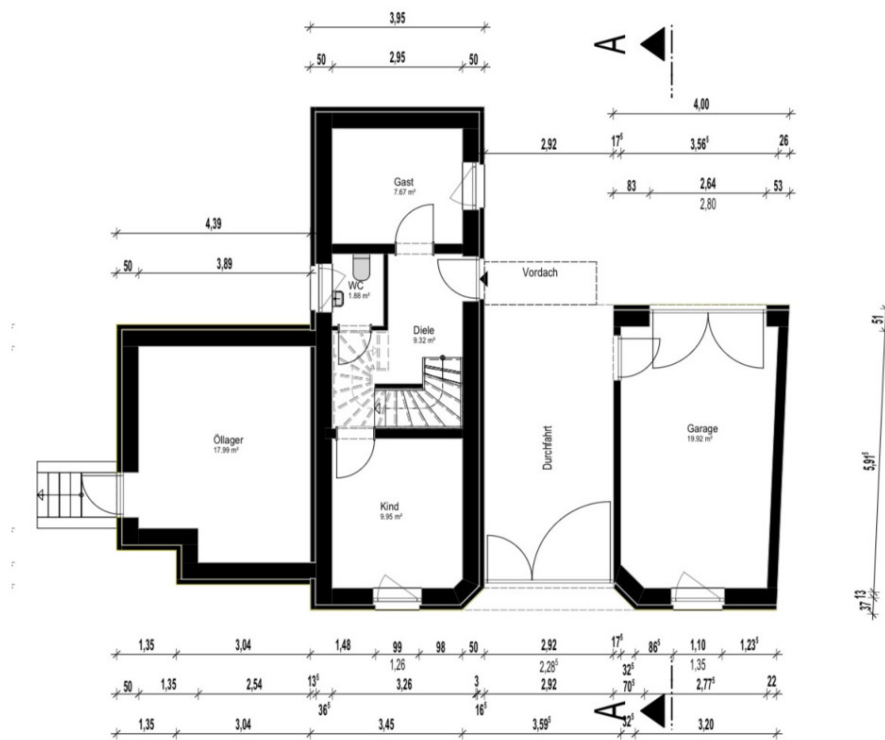


Ansicht Nord

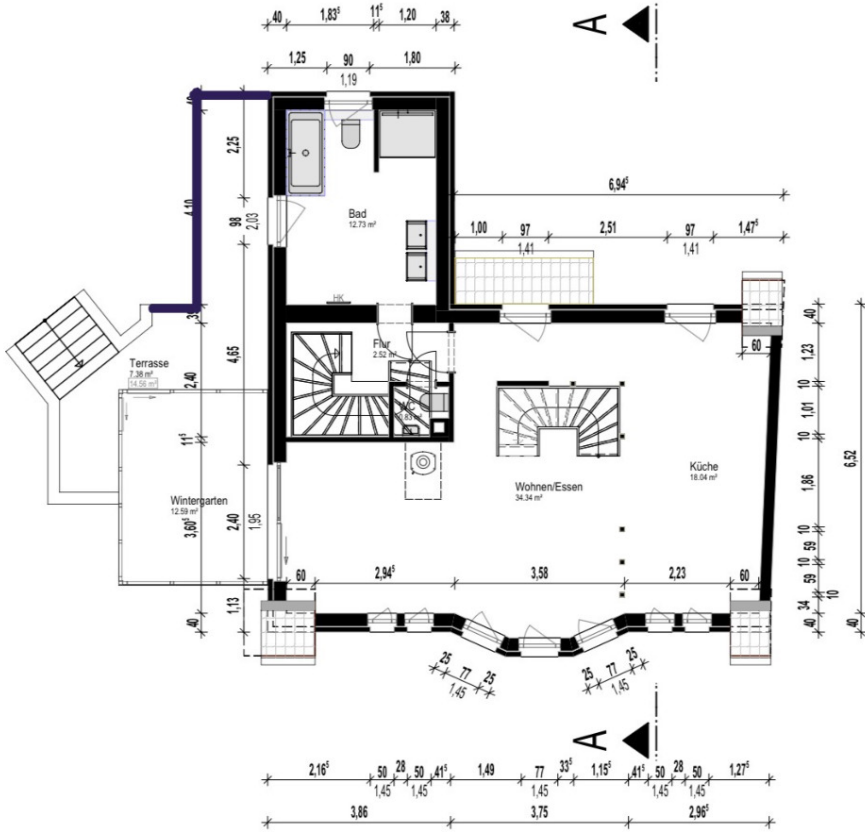
Exposé - Grundrisse



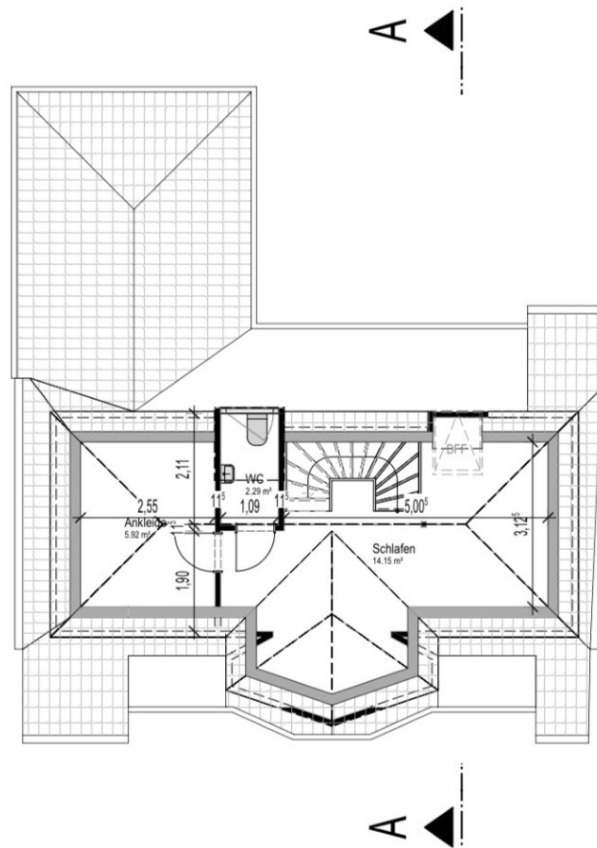
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

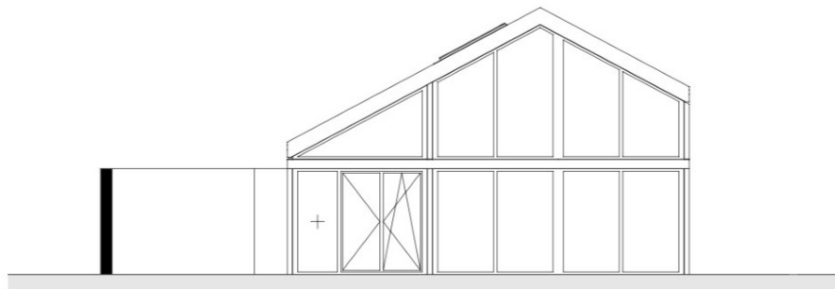


Exposé - Grundrisse

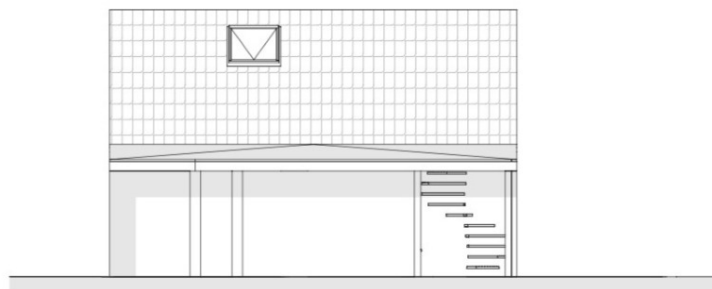


Schnitt A-A
(Wohnhaus)

Exposé - Grundrisse



Ansicht Ost
Carport/Gästehaus



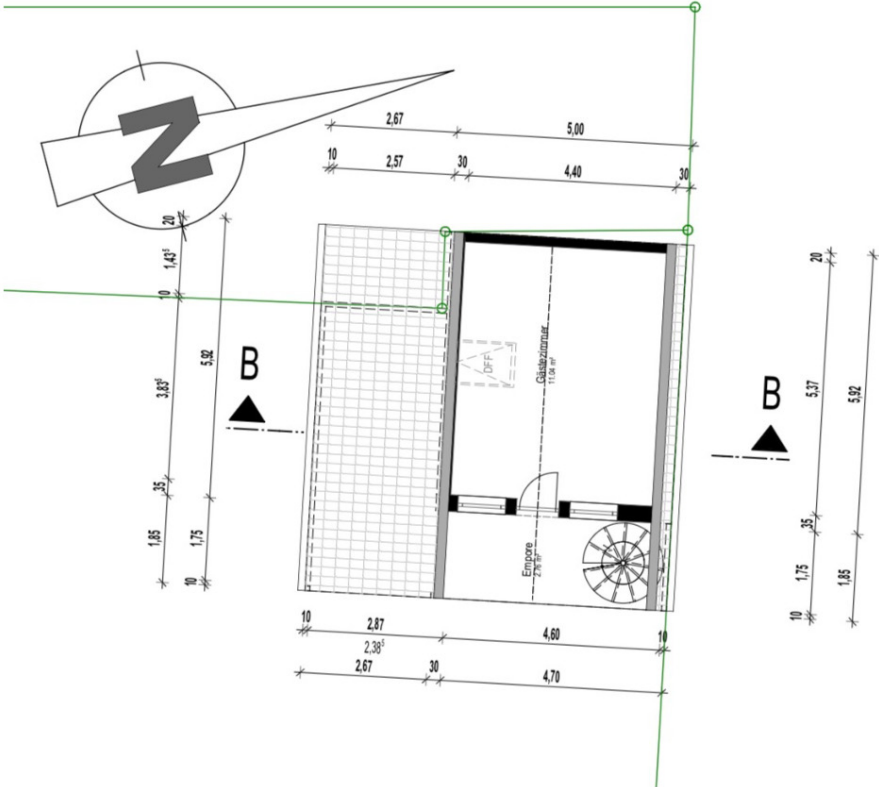
Ansicht Süd
Carport/Gästehaus

Exposé - Grundrisse

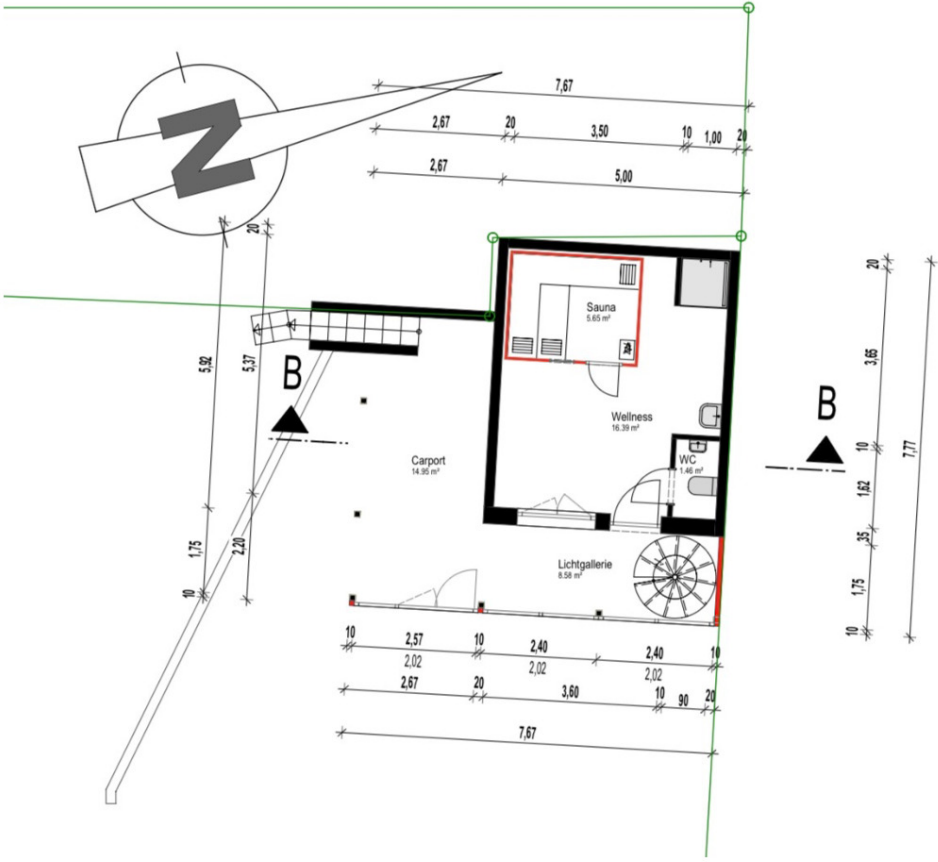


Schnitt B-B
(Carport/Gästehaus)

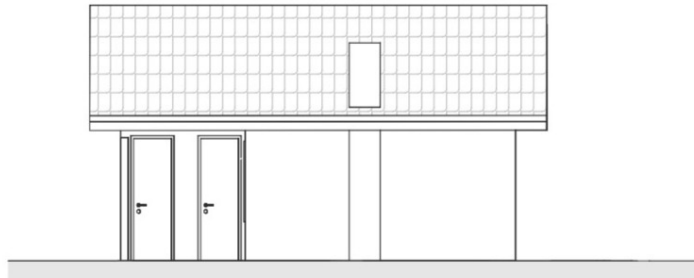
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

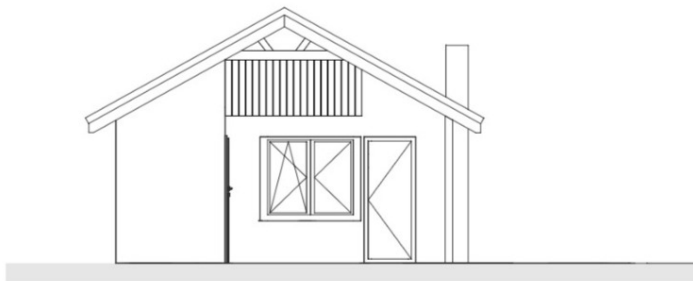


Exposé - Grundrisse



Ansicht Nord

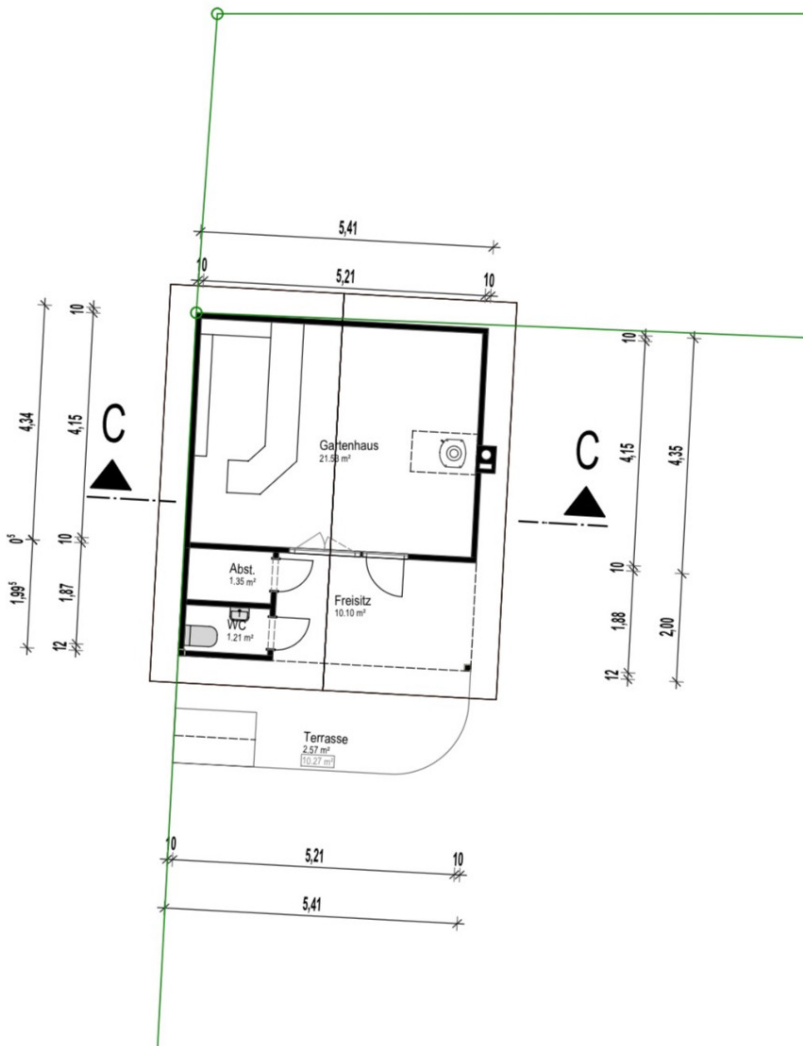
Gartenhaus



Ansicht Ost

Gartenhaus

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Hybrid-Ölheizung mit Solarther



Hybridheizung - Ölheizung mit Solarthermie (Wasserspeicher neu!)

Hersteller: Brötje LUB 20

Schornsteinfeger Überprüfung 2025 Ergebnis: sehr gut

Heizölverbrauch:

Jährlich ca.: 1.000 bis 1.500 Liter Heizöl (bei voller Ausnutzung! Zahlungsnachweise vorhanden)

- Ölstand 01.09.2025 ca. 4.000 Liter, Ölstand 25.03.2026 ca. 2.900 Liter

Moderne Öl-Heizungen bieten hohe Effizienz, geringeren Verbrauch und lassen sich gut mit erneuerbaren Energien (Solar) kombinieren. Sie sind wartungsarm, zuverlässig und ideal für Regionen ohne Gasanschluss, wobei flexible Brennstoffbeschaffung und Nutzung von Bio-Öl möglich sind.

Die wichtigsten Vorteile einer modernen Ölheizung aktuell:

- **Hohe Energieeffizienz & Sparpotenzial**
- **Flexibilität & Versorgungsunabhängigkeit**
- **Kombinierbarkeit (Hybridheizung):** Ölheizungen lassen sich problemlos mit erneuerbaren Energien wie Solarthermie kombinieren, was die Effizienz steigert und CO₂ einspart.
- **Ausgereifte & zuverlässige Technik:** Ölheizungen sind bewährte, betriebs sichere Systeme mit geringem Wartungsaufwand.
- **Zukunftssicherheit durch Bio-Öl:** Der Einsatz von biogenem oder synthetischem Heizöl kann den CO₂-Ausstoß reduzieren und die Nachhaltigkeit erhöhen.
- **Geringe Investitionskosten:** Im Vergleich zu anderen Heizsystemen sind die Anschaffungskosten für neue Öl-Brennwertkessel oft relativ niedrig (ab ca. 3.500 €).

Trotz dieser Vorteile ist zu beachten, dass Ölheizungen fossile Brennstoffe nutzen und ab 2026 nur noch in Kombination mit erneuerbaren Energien neu installiert werden dürfen.

Eine Ölheizung mit einem großen Tank (10.000 Liter, reicht für mehrere Jahre!) bietet mehrere Vorteile, insbesondere im Hinblick auf Kostenoptimierung und Versorgungssicherheit.

Hier sind die Hauptvorteile zusammengefasst:

- **Kostenvorteile durch Großeinkauf:** Bei einem großen Tank (GFK Plastiktanks 5 x 2.000 Liter Kaskadentanks) können Sie Heizöl bestellen, wenn die Preise niedrig sind, und somit den gesamten Jahresbedarf (oder mehr) günstig einkaufen.
- **Rabatte bei Liefermengen:** Lieferanten gewähren bei größeren Abnahmemengen (z.B. 3.000 bis 5.000 Liter statt nur 1.000 Liter) oft günstigere Preise pro 100 Liter.
- **Hohe Versorgungssicherheit:** Ein großer Vorrat schützt vor Lieferengpässen und bedeutet, dass Sie seltener Heizöl bestellen müssen.
- **Entspanntes Heizen:** Besonders in kalten Wintern müssen Sie sich keine Sorgen um einen leeren Tank machen, da Sie weniger abhängig von den aktuellen Marktbedingungen sind.
- **Nutzung von Einstrangsystemen:** Moderne, große Tanks (z.B. GFK-Tanks) ermöglichen den Einbau von Einstrangsystemen, die effizienter sind und nur so viel Öl fördern, wie tatsächlich benötigt wird.
- **Langlebigkeit:** Moderne Kunststoff- oder GFK-Tanks sind auf eine sichere Betriebsdauer von über 30 Jahren ausgelegt.

Ein Nachteil ist, dass ein großer Tank ausreichend Platz im Keller oder Außenbereich benötigt und eine entsprechend hohe Investition bei der Anschaffung darstellt. Zudem ist der Einbau neuer Ölheizungen nur noch bis maximal Mitte 2028 erlaubt.