

Exposé

Doppelhaushälfte in Wuppertal

Wuppertal Dönberg ! 2 Generationen unter 1 Dach *provisionsfrei*



Objekt-Nr. **OM-440476**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **970.000 €**

Ansprechpartner:
Leonardo Palilla

42111 Wuppertal
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2013	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	312,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	250,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Solar	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige und neuwertige Doppelhaushälfte in sehr ruhiger und beliebter Lage am Dönberg, umgeben von viel Grün, bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:

Ideal für Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzer mit Vermietungsoption oder Kapitalanleger.

Zwei getrennte große Wohnungen sorgen für Privatsphäre.

Das Haus wurde im Jahr 2013 gebaut und in 2014 zum ersten Mal bezogen. Ein sehr modernes und neuwertiges Haus, das mit seiner Sparsamkeit an Energie unübertreffbar ist. Es besitzt eine Photovoltaikanlage und hat eine Energieeffizienz A (KfW 40-Haus).

Im Erdgeschoss befindet sich eine 100m² große, barrierefreie Wohnung. Diese wurde Ende 2024 modernisiert, d.h. das Bad erneuert, und Bodenfliesen ausgetauscht. Die Wohnung besitzt 2 Schlafräume, 1 helles Bad mit Begehbarer Dusche und Badewanne, Diele, großzügiger Abstellraum mit Waschmaschinenplatz, offene Küche mit Wohnbereich und direktem Zugang zur überdachten Terrasse mit Poolanlage. Der wunderschöne Blick auf dem Pool erweckt Urlaubsgefühle! Mit Südausrichtung, hier scheint immer die Sonne!

Im Obergeschoss befindet sich eine große 4-Zimmer Maisonette-Wohnung mit ca. 150 m². Sie erstreckt sich über zwei Ebenen plus ausgebautem Dachboden mit Fenster, eignet sich z.B. auch für ein kleines Büro.

Diese Wohnung überzeugt auf der 1. Ebene mit einem hellen Wohn-/Essbereich, Balkon mit Bankiraiboden, modernes Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, indirekte Beleuchtung (modernisiert 2021), sowie Diele und ein Schlafzimmer. Die neue Parkett-Treppe führt zur 2. Ebene, wo sich zwei sehr große Schlafzimmer befinden, das zweite Bad mit Dusche, Doppelwaschtisch, Waschmaschinenanschluß, Diele mit Loungeecke und eine Raumpartreppe, die zum ausgebauten Dachboden führt.

Die beiden Wohnungen sind sehr lichtdurchflutet durch die bodentiefen Fenster, 3fach verglast, mit elektrischen Rolläden. Die obere Wohnung besitzt eine Lüftungsanlage für angenehmen Wohnkomfort. Auch durch die Fußbodenheizung herrscht immer eine wohlige Raumtemperatur.

Zusätzlich stehen 2 Stellplätze am Haus zur Verfügung und 1 Garage. In der Garage befindet sich auch ein Gäste-WC in 2021 gebaut, sowie eine Tür (Durchgang) direkt zum Garten (z.B. für Gäste im Sommer).

Der Garten wurde 2021 komplett neu gestaltet mit einer Pool-Anlage 3,5 x 7 m, mit einem neuen Eck-Gartenhaus in der sich die Anlage für den Pool befindet und zusätzlicher Platz für Poolzubehör etc. oder auch als Umkleide nutzbar.

Der Zaun wurde mit einer bunten Beleuchtung ausgestattet für tolle abendliche Atmosphäre.

Und eine Outdoor Küche mit Kühlschrank, Schränke, Spülbecken.

Mit Kunstrasen und moderne rutschfeste Fliesen für Sicherheit und wenig Gartenarbeit.

Zusätzlich hat die Terrasse eine große Glasüberdachung mit Beleuchtung.

Die obere Maisonette-Wohnung ist zurzeit vermietet und erzielt eine Kaltmiete von 1.900€ monatlich.

Die Erdgeschosswohnung wird nach selbst genutzt und würde eine Kaltmiete von ca. 1.400€ monatlich erzielen.

Ausstattung

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegtem Zustand und verfügt über eine hochwertige Ausstattung. In den Jahren 2021 und Ende 2024 wurde eine Modernisierung der Bäder, Beleuchtung und Bodenfliesen vorgenommen. Und der Garten wurde komplett umgestaltet mit Poolanlage, rutschfester Boden, Terrassenüberdachung, Gartenhaus, Outdoorküche und Gäste-WC in der Garage.

- Baujahr 2013
- modernisiert in 2021 (OG und Garten) und 2024 (EG)
- eine Garage mit Durchgang zum Garten mit Gäste-WC
- zwei Stellplätze
- Garten in Südausrichtung
- Heizung: Wärmepumpe, Fußbodenheizung
- Energieeffizienz A, KfW 40 Haus
- bodentiefe Fenster 3fach verglast
- elektrische Rolläden überall
- Pool 3,5 x 7,0 m
- Eck- Gartenhaus mit Anlage für Pool
- Glas- Terrassenüberdachung beleuchtet
- Zaun mit steuerbarer Beleuchtung
- Outdoor- Küche (Kühlschrank, Spülbecken, Schränke)
- Kunstrasen pflegeleicht
- rutschfeste Bodenfliesen Betonoptik
- EG Wohnung 100m2 barrierefrei
- 3 Zimmer
- Bad und Bodenfliesen 2024 modernisiert
- Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche
- Badewanne
- Marken Einbau-Spiegelschrank
- Deckenspots
- großer Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine
- Zugang zum Garten
- überdachte Terrasse mit Beleuchtung
- Poolblick
- Kaltmiete 1.400€/ Monat
- OG Wohnung 150m2
- 4 große Zimmer
- 2 Bäder in 2021 modernisiert
- 2 Duschen , 1 Badewanne
- Deckenspots, indirekte Beleuchtung Bad unten und Wohnbereich
- Stripes Treppenbeleuchtung mit App steuerbar
- großer Balkon mit Bankirai und Glaselemente

- große neue Fliesen in Betonoptik Wohnbereich/Diele
- Einbauküche mit Granitplatte
- Glastür im Wohnbereich
- Lüftungssystem (2021)
- Treppe aus hochwertigen Parkettboden 2021
- Dachgeschoss ausgebaut, Laminatboden, 1 Fenster und Regale
- Kaltmiete 1.900€/Monat (zurzeit vermietet)
- Miete für Garage 100€/Monat
- Miete für 2 Stellplätze 100€/Monat
- Jahres-Nettokaltmiete für beide Einheiten 42.000€

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Das Haus wird provisionsfrei und direkt vom Eigentümer verkauft. Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Nach §7UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten.

Bitte besprechen Sie schon vor Vereinbarung eines Besichtigungstermins Ihre Finanzierungsmöglichkeiten mit Ihrer Bank. Idealerweise verfügen Sie schon eine Bankbestätigung.

Bei Interesse senden Sie uns gerne eine Anfrage. Eine Besichtigung ist nur in Anwesenheit der Verkäufer möglich, da das Haus teilweise noch vermietet ist.

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Wuppertaler Stadtteil Dönberg. In sehr ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage mit naturnaher Umgebung. Das Objekt liegt in einer verkehrsberuhigten Privatstrasse und gepflegter Wohngegend, die überwiegend von Einfamilienhäuser geprägt ist. Die unmittelbare Nähe zu Grünflächen laden zu Waldspaziergänge oder sportlichen Aktivitäten ein. Besonders attraktiv für Familien und Ruhesuchenden.

Bushaltestellen, Spielplätze, Bäckerei, Eisdiele, Ärzte, Apotheke, Schulen und Kindergarten befinden sich in der Nähe und können fußläufig erreicht werden.

Verkehrstechnisch ist die Lage sehr gut angebunden. Die Wuppertaler Innenstadt sowie die Nachbarsstädte Velbert, Neviges, Sprockhövel sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmittel schnell erreichbar. Darüber hinaus besteht eine günstige Anbindung an die Autobahnen A46 und A535. Dies macht die Lage besonders attraktiv für Berufspendler.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	7,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



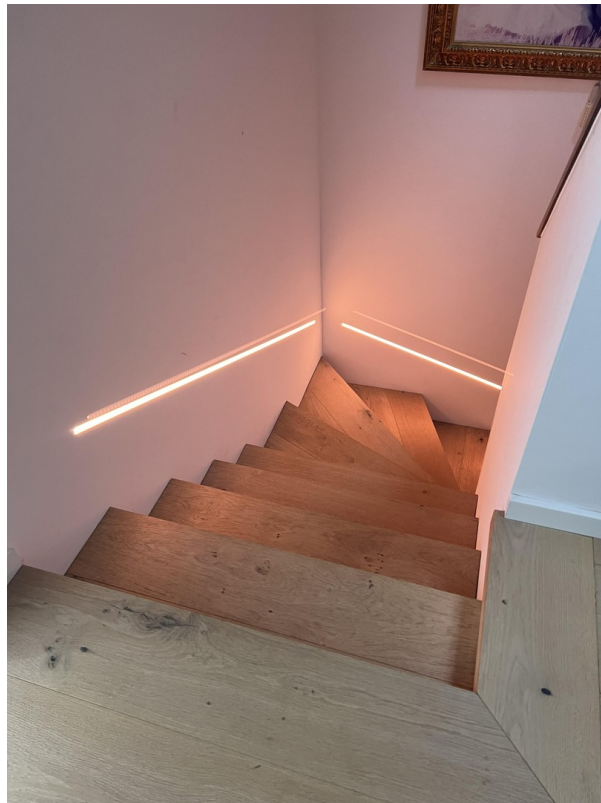
Exposé - Galerie



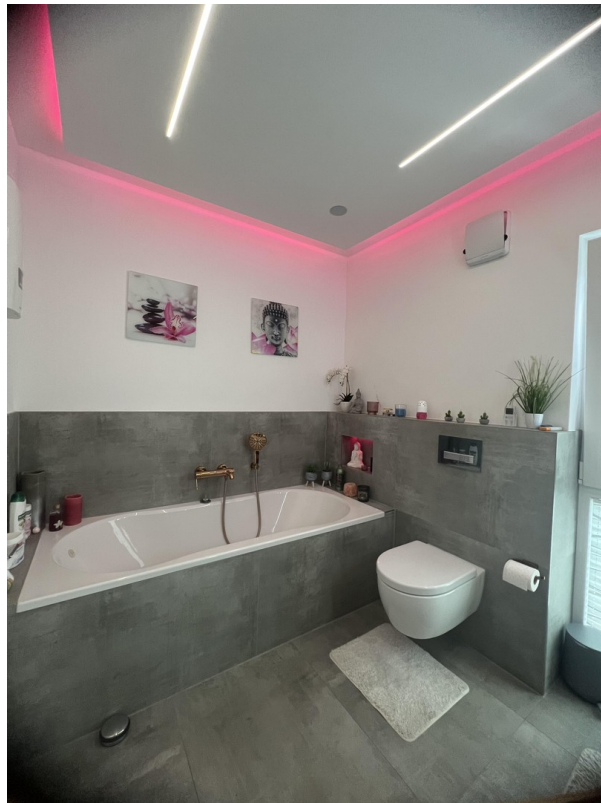
Exposé - Galerie



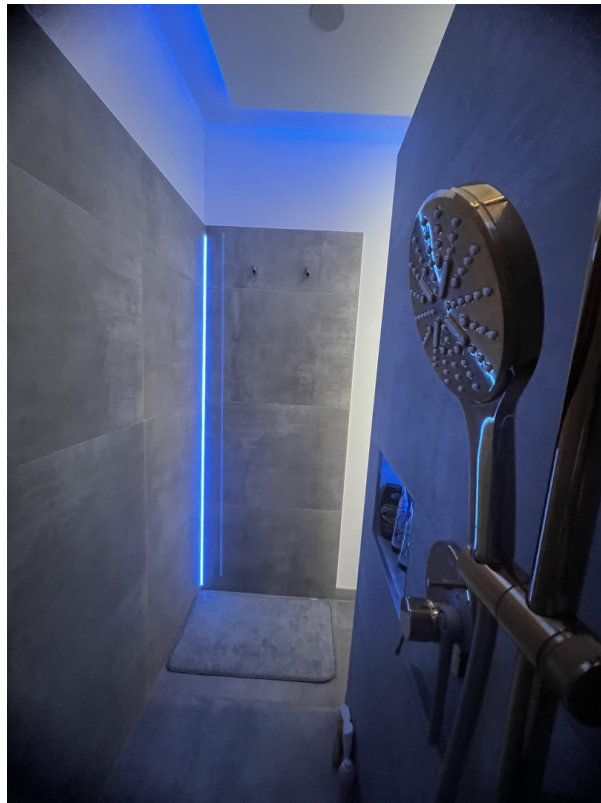
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



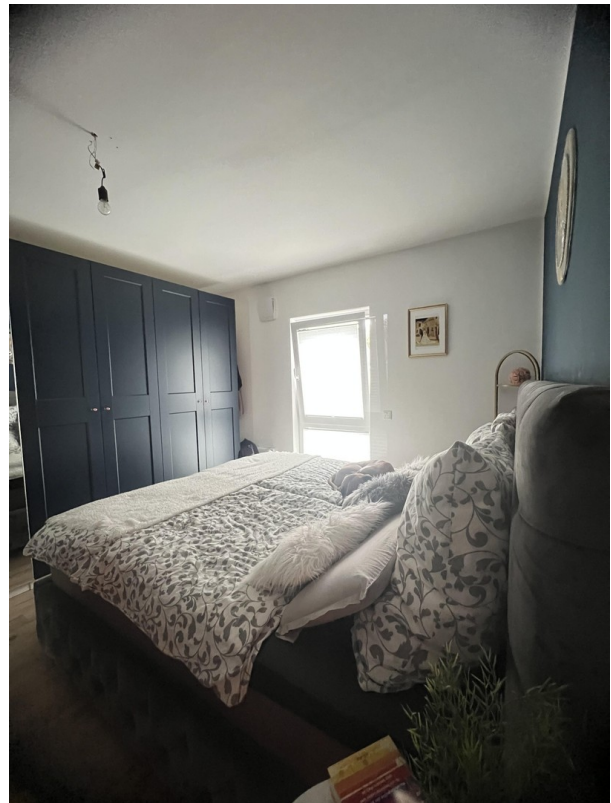
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



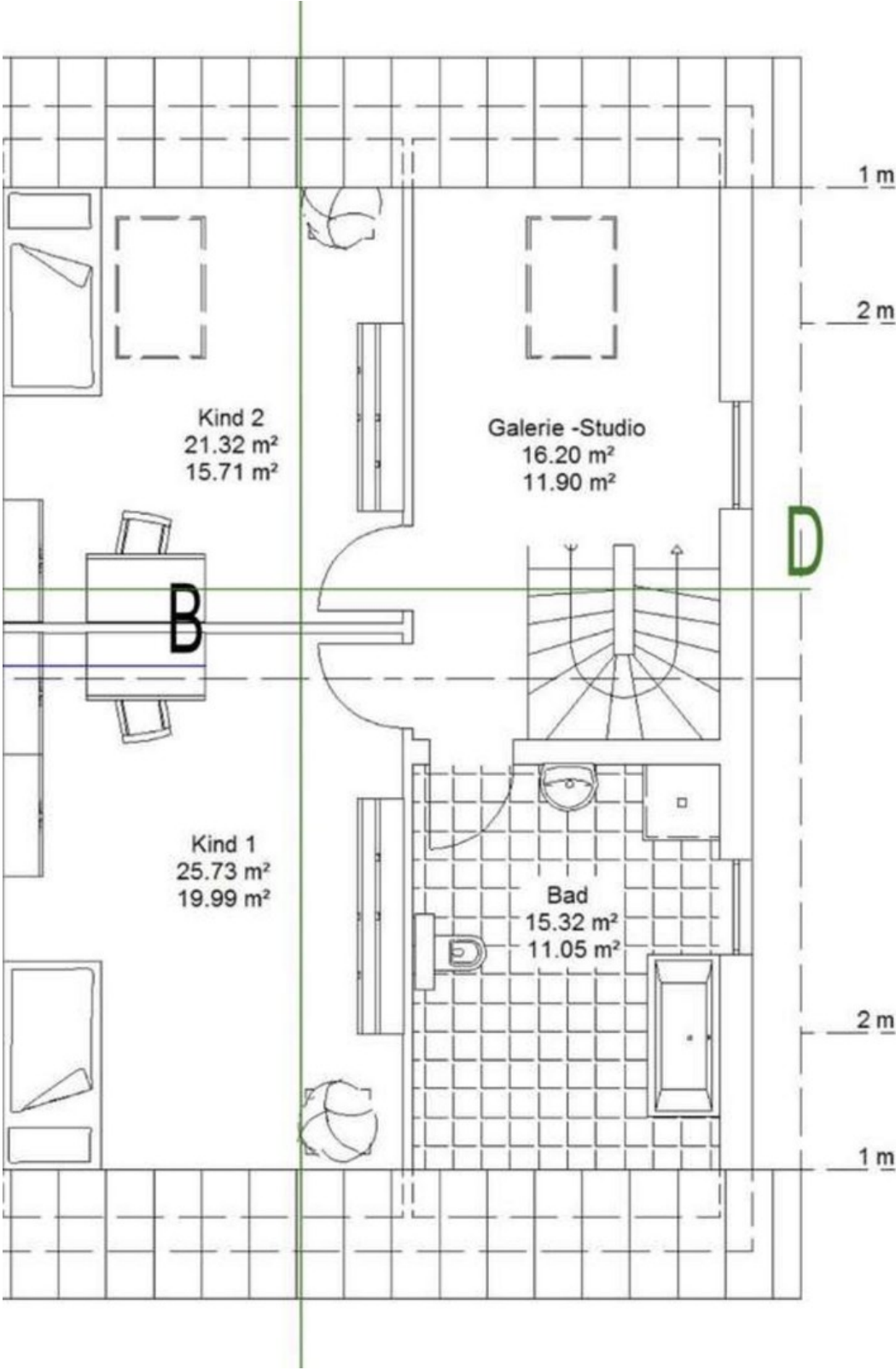
Exposé - Galerie



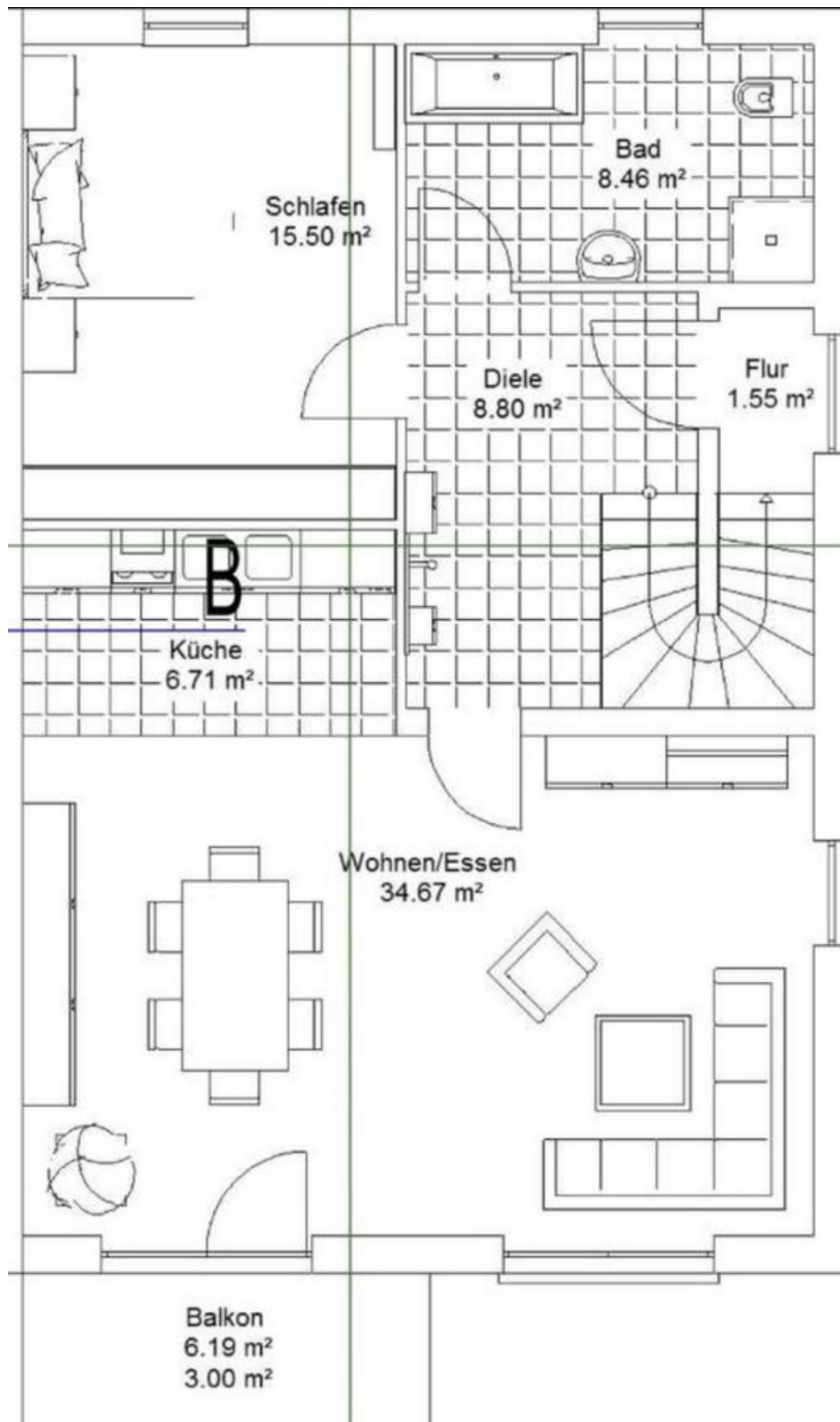
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

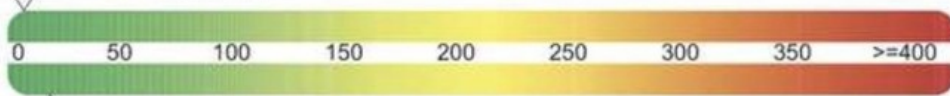
Effizienzlevel

Grundvariante
optimiert

CO2-Emissionen 4.5 [kg/(m²*a)]

Endenergiebedarf

7.3 kWh/(m²a)



19.0 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf

Passivhaus

MFH Neubau

EFH Neubau

EFH energetisch
gut modernisiert

Durchschnitt
Wohngebäude

MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert