

# Exposé

## Reihenhaus in Wuppertal

### Ohne Makler - Ein- / Mehrfamilienhaus mit Garten



Objekt-Nr. **OM-443841**

**Reihenhaus**

Verkauf: **345.000 €**

Ansprechpartner:  
Tomas Möbbeck

42281 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1912	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	189,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	keine Angaben
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	168,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	162,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Mittelreihenhaus von 1912 ist in einer Wohnsiedlung in Wuppertal Barmen gelegen, nahezu sämtliche Gebäude in der näheren Umgebung stammen aus dieser Zeit. Es handelt sich um ein dreigeschossiges Gebäude (EG, 1.OG,DG + UG und Spitzboden) mit Vorgarten und rückseitiger Terrasse mit Garten.

Das Mehrfamilienhaus ist seit Anbeginn in Familienbesitz und nun durch die 4. Generation abzugeben.

Im Kellergeschoss sind Abstell- sowie Nutzungsräume wie Heizungs-, Werkraum sowie Waschkeller untergebracht, im Erdgeschoss

befinden sich Wohnküche mit ebenerdigen Austritt zur Terrasse mit anschließendem Garten sowie zwei weitere

Wohnräume. Bad sowie ein separates WC liegen außerhalb der Wohnräume über den Flur erreichbar.

Im 1. Obergeschoss sind vier weitere Zimmer gelegen. Eines dieser Zimmer verfügt über ein eigenes Waschbecken, ein weiteres Bad wäre einbaubar.

Eine weitere abgeschlossene Wohnung befindet sich im Dachgeschoss, bestehend aus Wohnküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie einem Bad und einem separaten WC.

Der Spitzboden ist ebenfalls ausgebaut und über eine feste Treppe erreichbar; insgesamt verfügt das Haus über eine Wohnfläche von rd. 168qm.

Bei den bisherigen Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten wurde stets auf die Substanz geachtet – sowohl im konstruktiven als auch im gestalterischen Sinne. Das Haus ist grundsätzlich

bezugsbereit, einige Massmaßnahmen sind dennoch notwendig und je nach Geschmack sinnvoll; die Holzfenster verfügen über eine Einfachverglasung, ein Austausch des Heizkessels wäre beispielsweise über eine Wärmepumpe (im Vorgarten gut positionierbar) denkbar, die Bäder könnten eine Modernisierung erfahren.

## **Ausstattung**

Die Böden der Wohnbereiche sind vorwiegend mit geschliffenen Dielen belegt, im Flur befinden sich im EG historische Bodenfliesen, die Holzterasse in das 1.OG ist mit einem Sisalteppich belegt.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Lage**

Wuppertal Barmen, Ortsteil Hatzfeld

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	399,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



EG-offener Küchenbereich



EG-Esszimmer

# Exposé - Galerie



EG-Aussicht in den Garten



EG-Esszimmer

# Exposé - Galerie



EG-Wohnzimmer



EG-Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG-Schlafzimmer

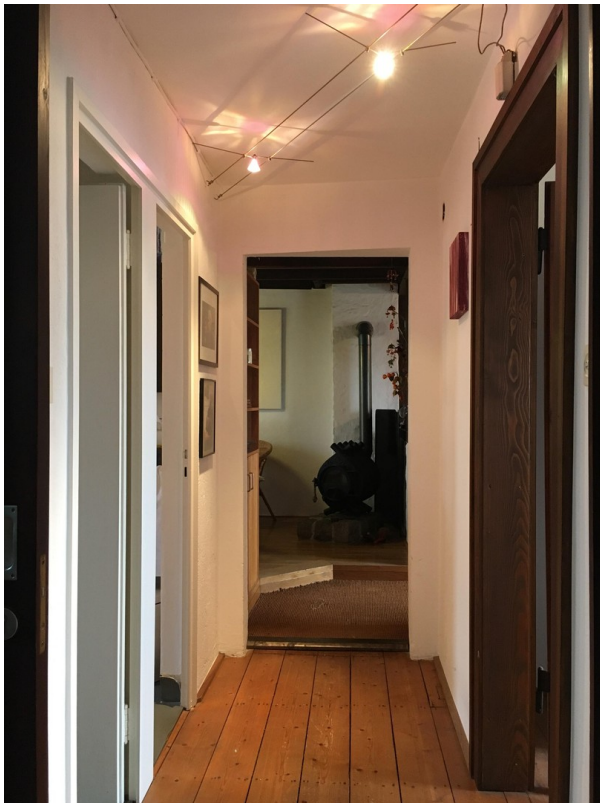


1.OG-Zimmer

# Exposé - Galerie



1.OG-Flur



DG-Flur



DG-Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



DG-Küche



DG-Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



DG-Bad



DG-Flur

# Exposé - Galerie

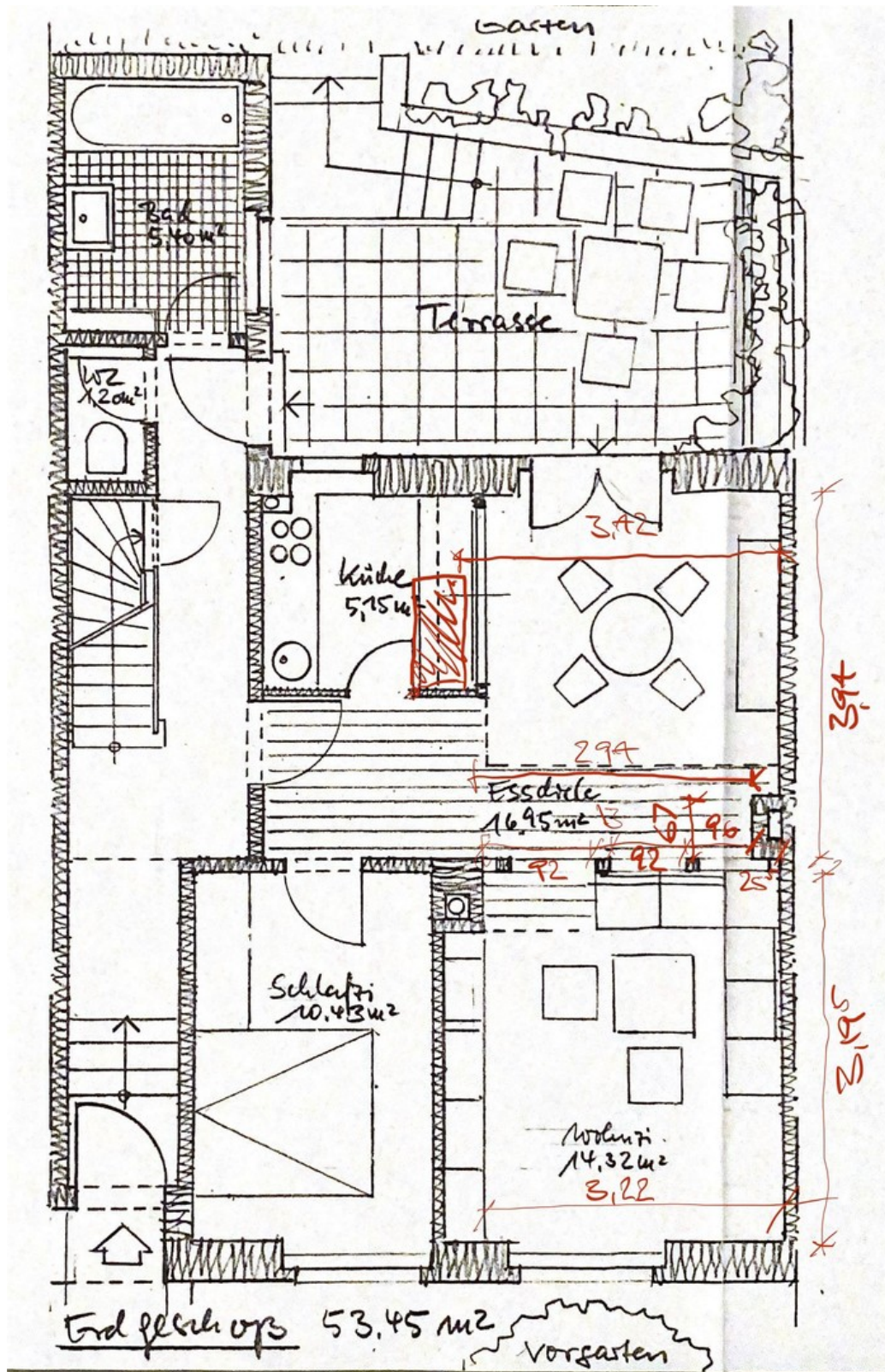


Strassenansicht



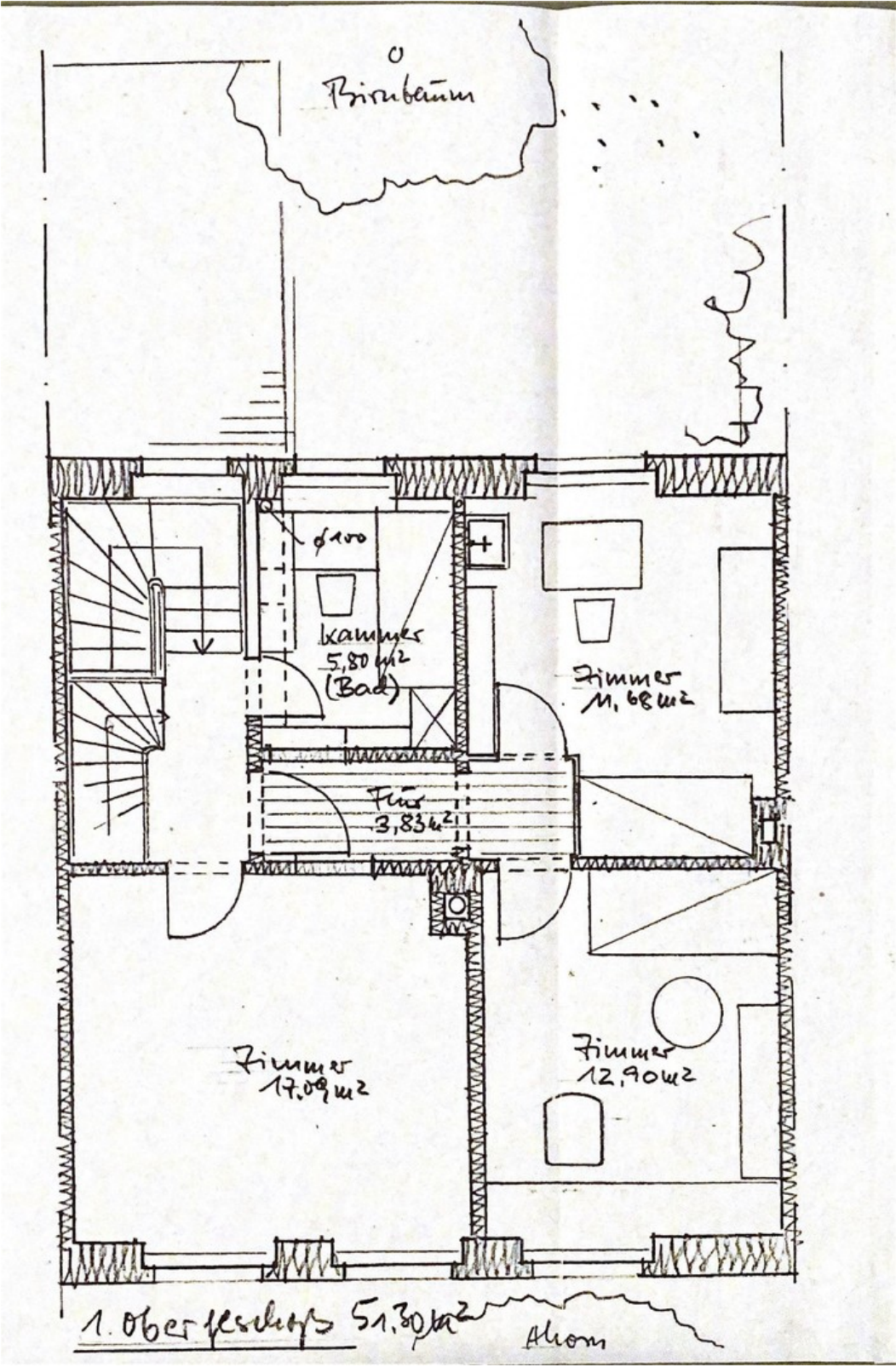
Aussicht DG

# Exposé - Grundrisse



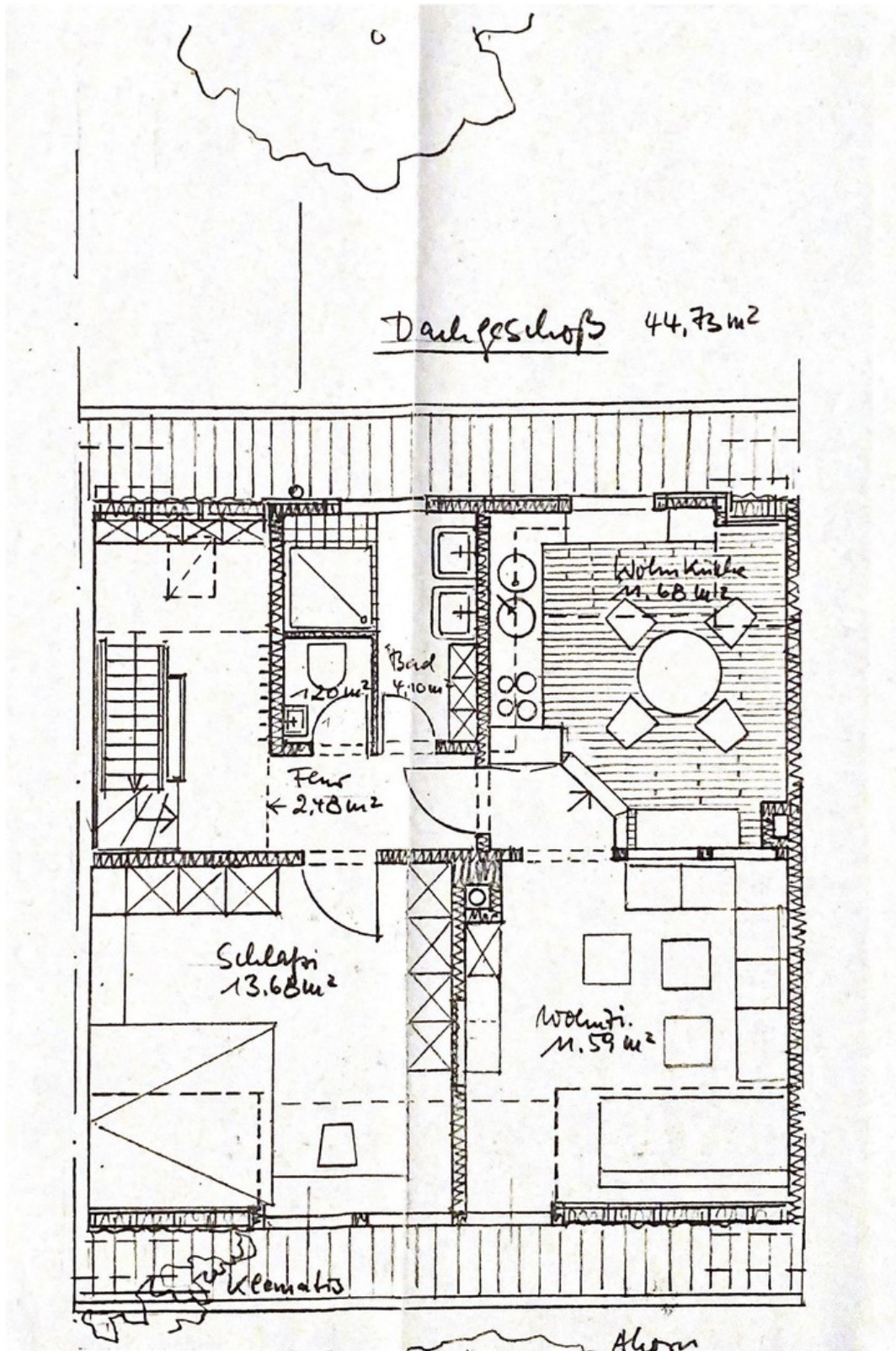
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



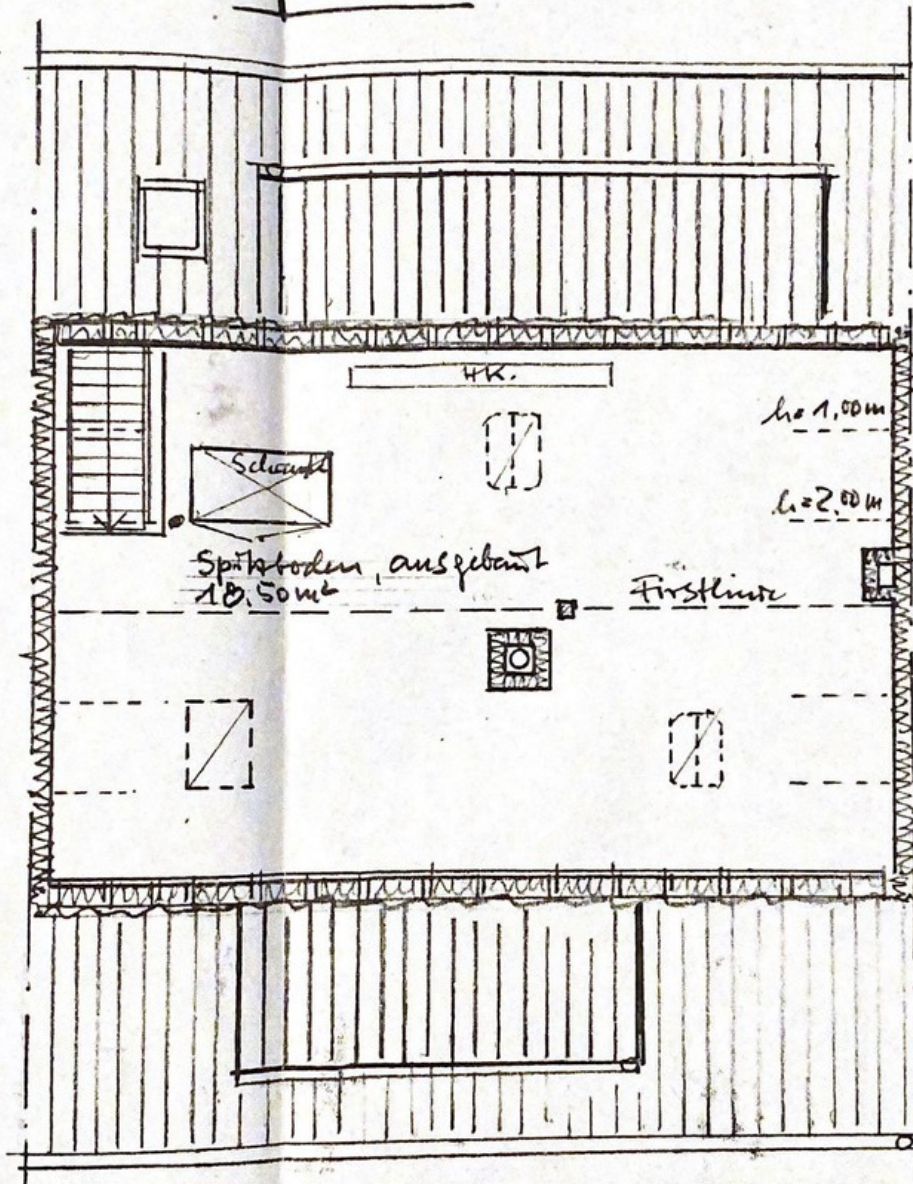
Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse

TRAUGOTT BLASBERG  
DIPL.-ING. ARCHITEKT  
42281 WINDHORNSTR. 26 - TEL. 703866

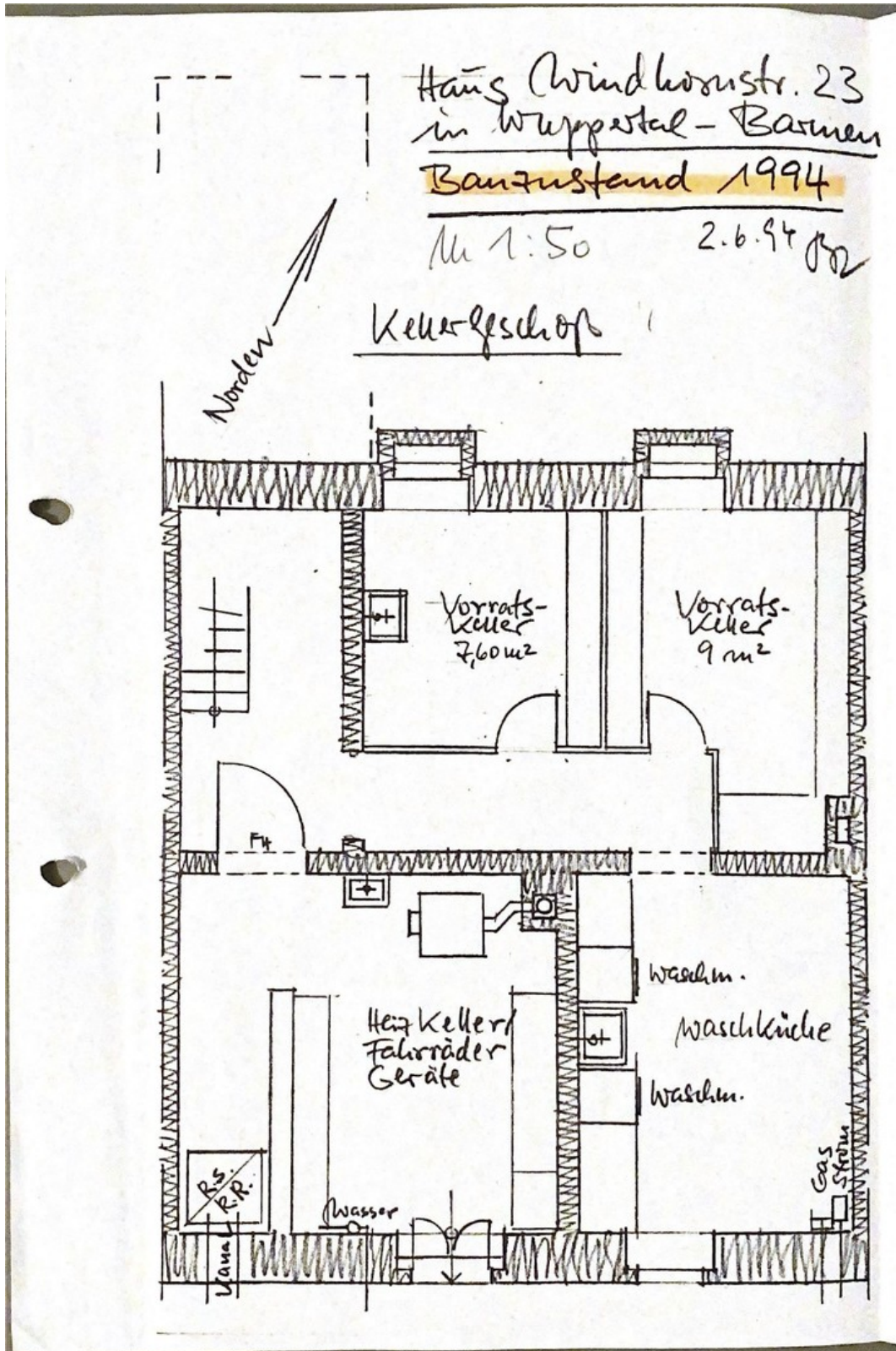
2.6.94

Spitzboden 18.50 m<sup>2</sup>



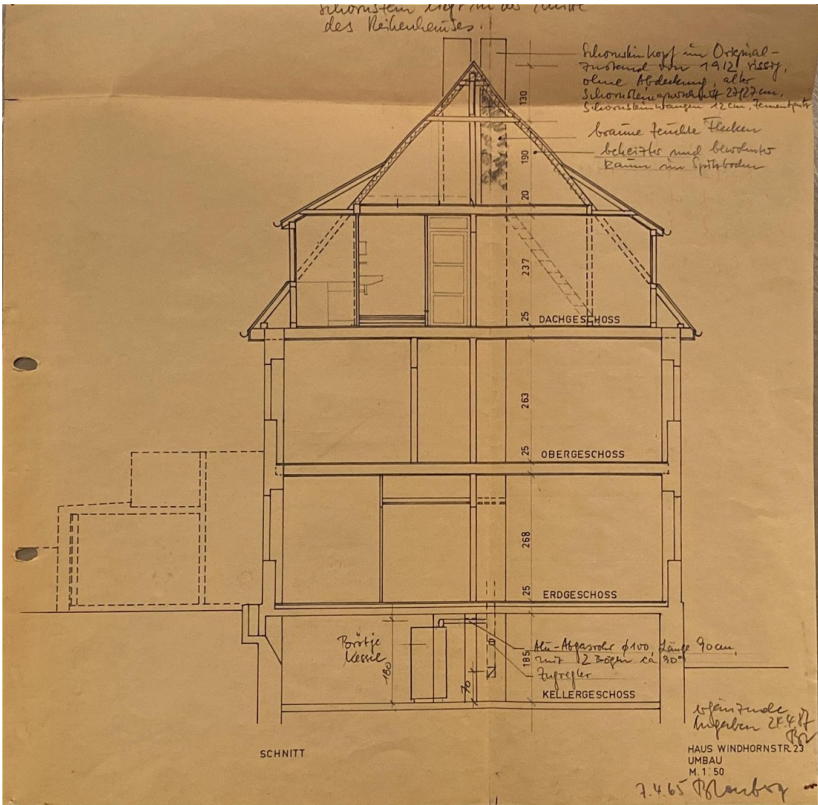
Spitzboden

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Schnitt