

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 ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	keine Angaben
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	168,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	162,00 m ²		

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 Hatfeld

KITA in fußläufiger Entfernung, Grundschule ebenso in der Nähe (Fahrrad 11min).

Seitens der Stadt Wuppertal ist geplant, in nahbarer Zukunft die ehemalige Hatfeldtrasse an die Nordbahntrasse anzuschliessen

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 ² 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

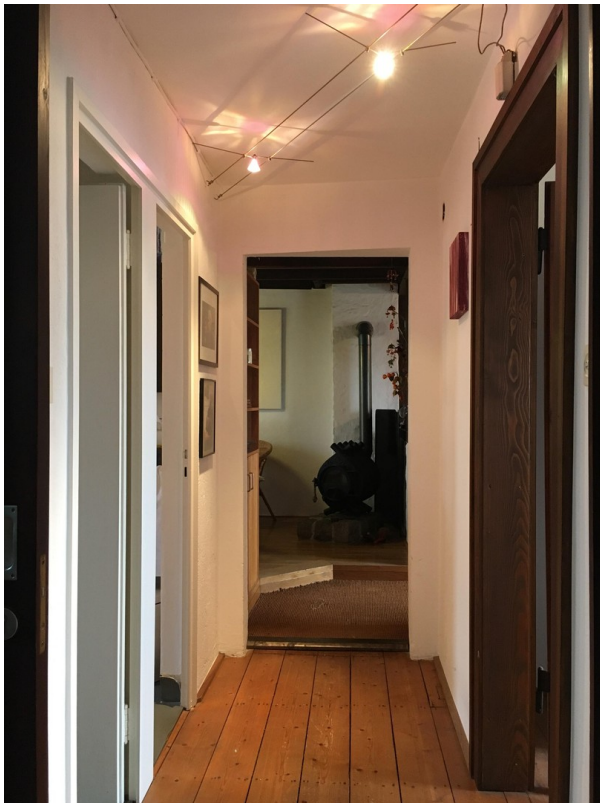


1.OG-Zimmer

Exposé - Galerie



1.OG-Flur



DG-Flur



DG-Wohnzimmer

Exposé - Galerie



DG-Küche



DG-Schlafzimmer

Exposé - Galerie



DG-Bad



DG-Flur

Exposé - Galerie

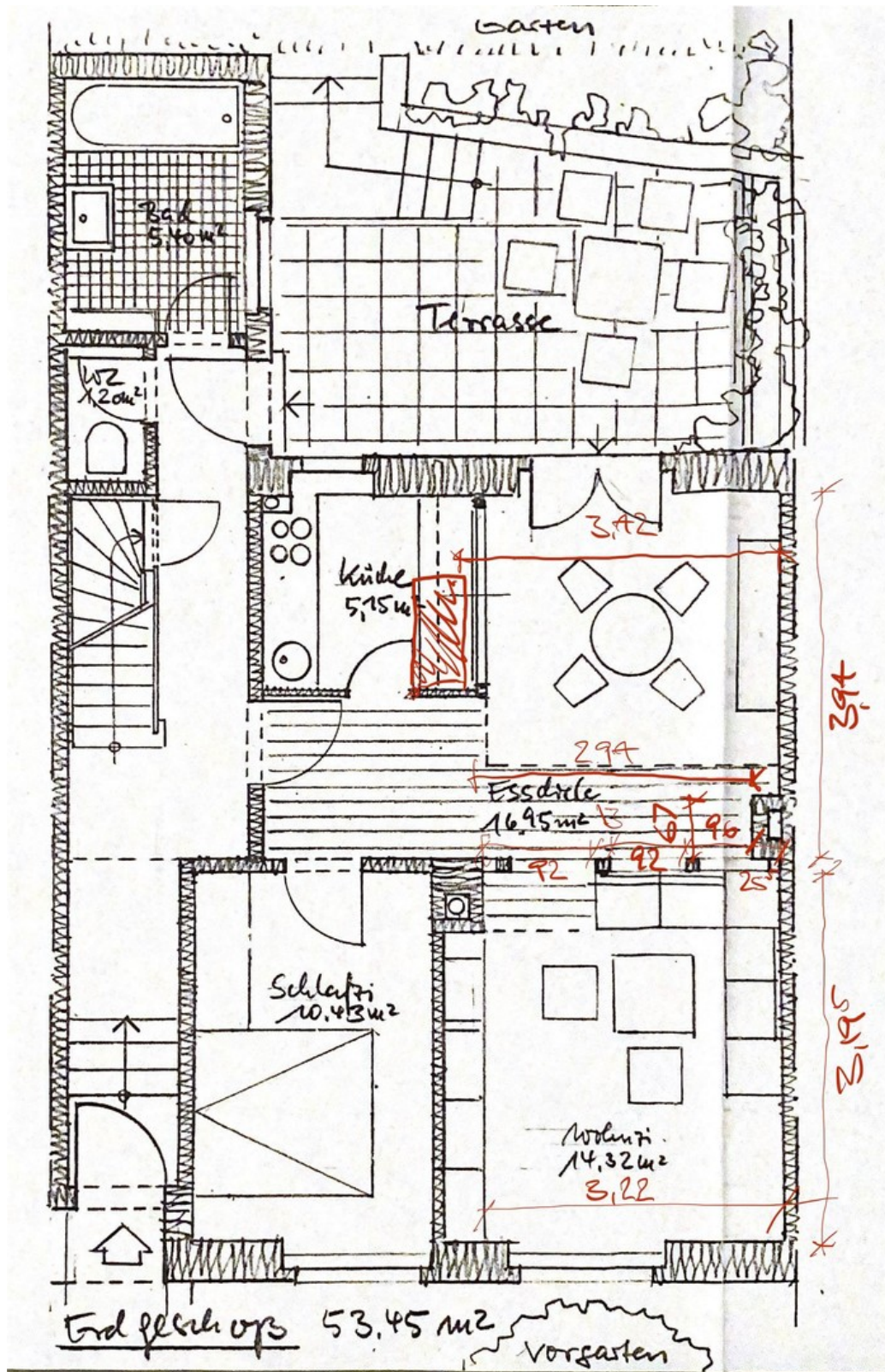


Strassenansicht



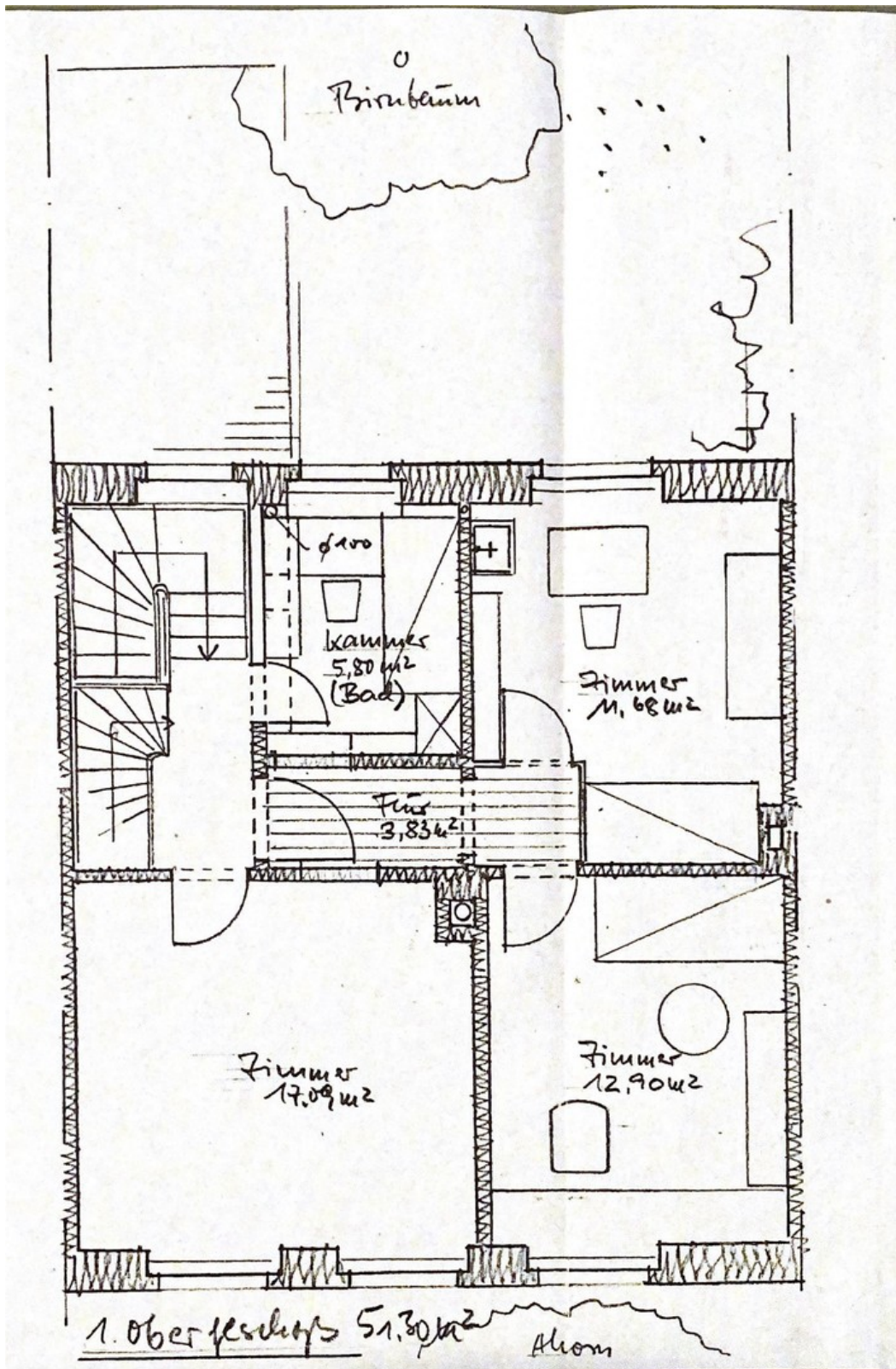
Aussicht DG

Exposé - Grundrisse



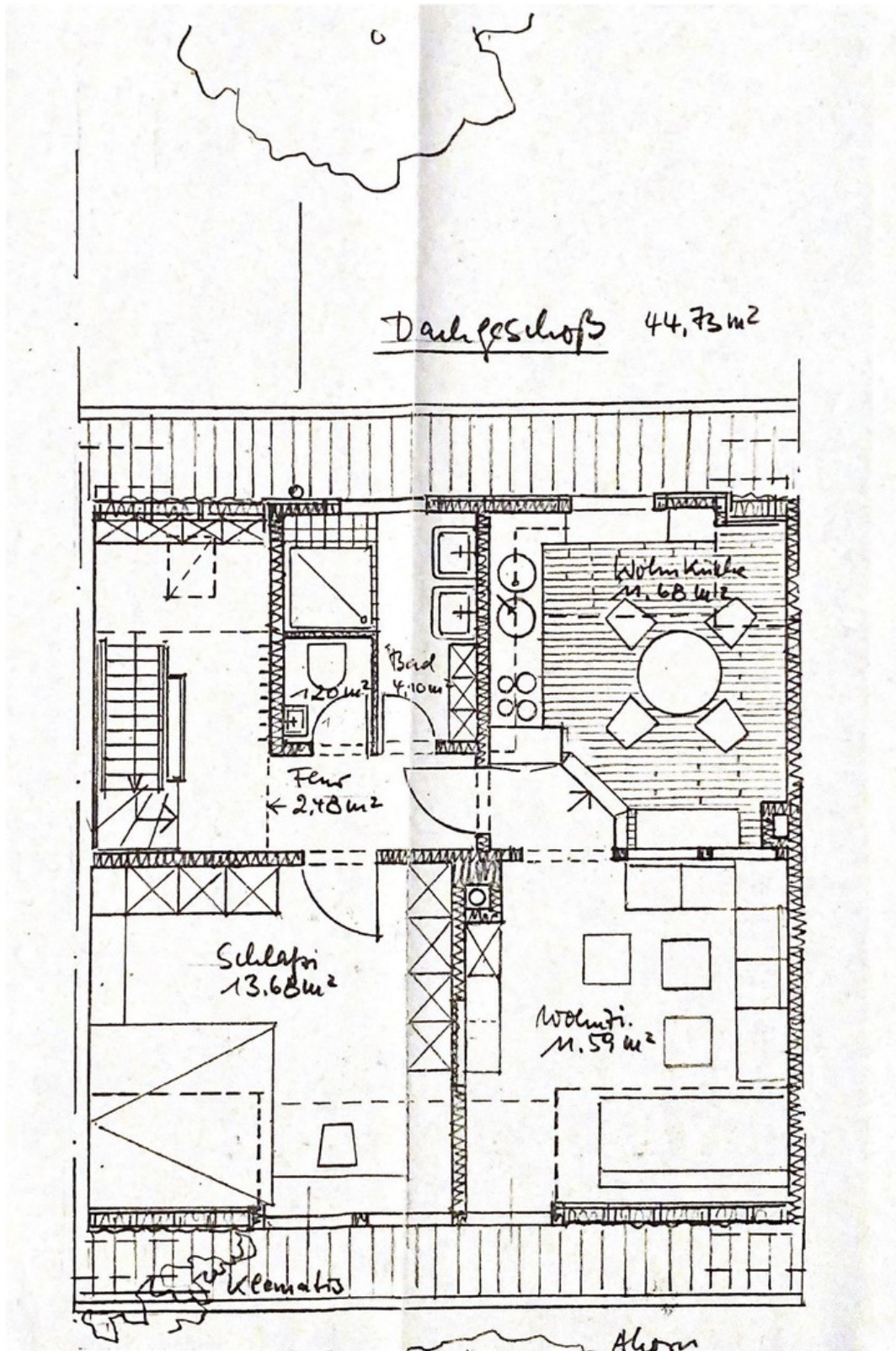
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



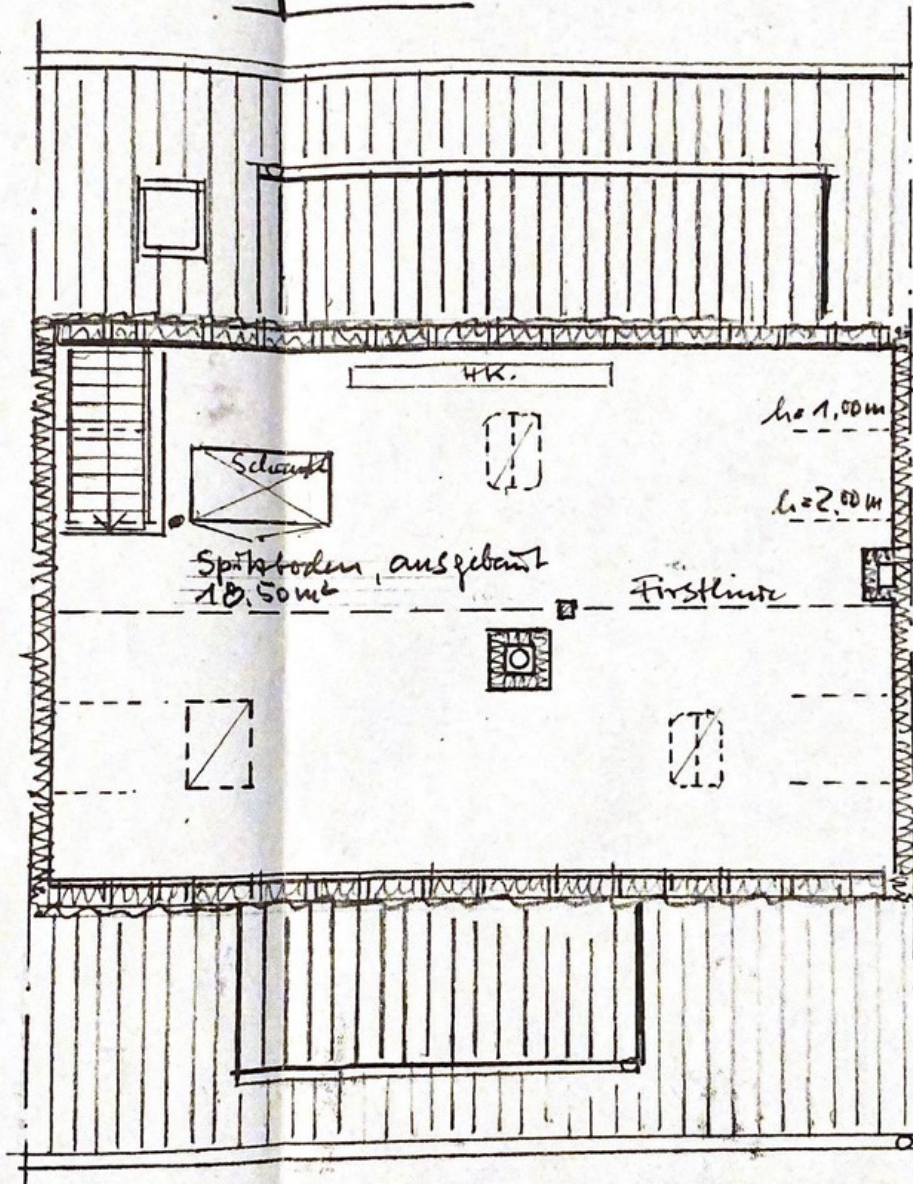
Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

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

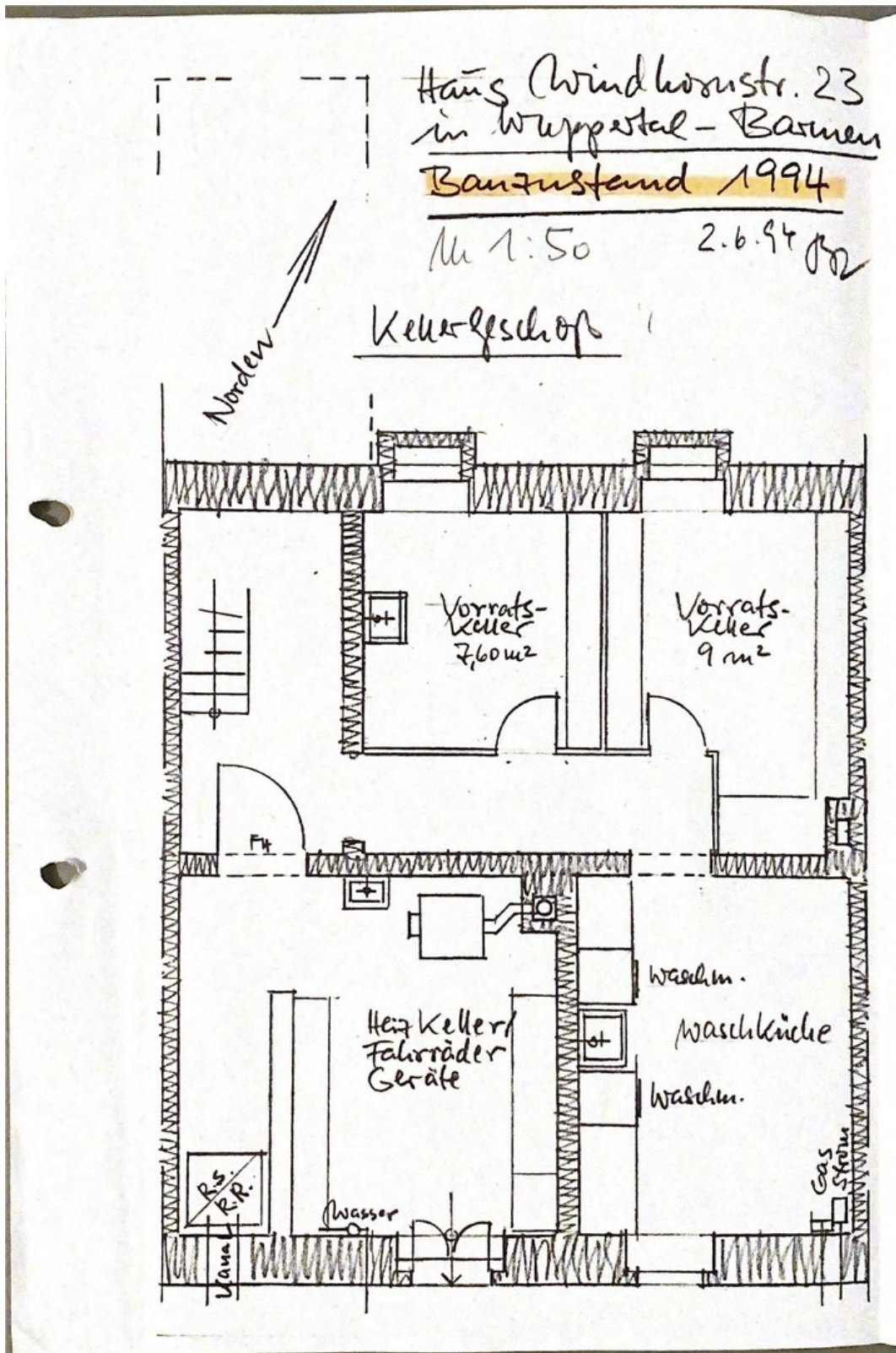
2.6.94

Spitzboden 18.50 m²



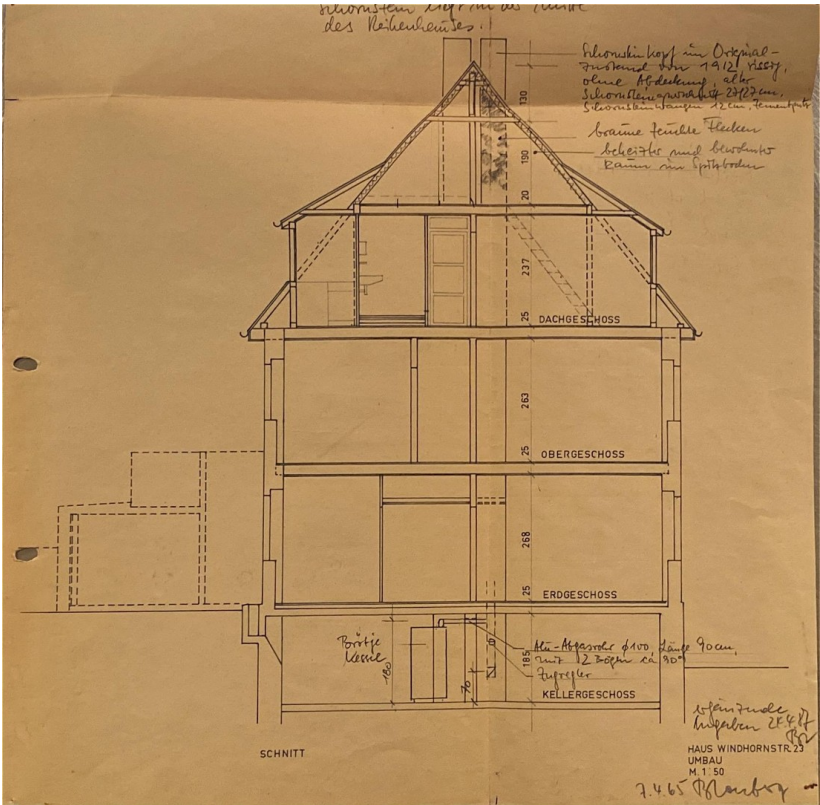
Spitzboden

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



Schnitt