

Exposé

Reihenhaus in Wuppertal

Reihenmittelhaus in Toplage Wuppertal-Katernberg



Objekt-Nr. OM-449460

Reihenhaus

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Frank

Mittlere Bergerheide 15
42113 Wuppertal
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	250,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	150,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	12,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilien-Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1978/79 in der Bergerheide einer ruhigen und gehobenen Wohnlage im Stadtteil Katernberg. Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Außenflächen sowie eine gute Ausstattung – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Auf einem ca. 250 m² großen Grundstück bietet die Immobilie rund 150 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, sowie zusätzliche ca. 12 m² Nutzfläche im Keller. Insgesamt stehen Ihnen 4 bis 5 Zimmer, eine Küche sowie zwei vollwertige Badezimmer und ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses: Hier befinden sich neben dem Eingangsbereich, die Küche, ein modernes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche und WC sowie ein großzügiges, lichtdurchflutetes Esszimmer mit angenehmer Wohnatmosphäre. Dieses lässt sich mit überschaubarem Aufwand problemlos wieder in zwei separate Kinderzimmer umgestalten (siehe Grundriss).

Im Untergeschoss erwartet Sie ein geräumiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur großen sonnigen Terrasse und dem gepflegten Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei praktische Kellerräume sowie ein Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss.

Das Obergeschoss bietet zwei gut geschnittene Zimmer, eines davon mit Balkon und schönem Blick in den Garten und auf den grünen Falkenberg. Abgerundet wird diese Etage durch ein großes Tageslichtbad mit Badewanne, Bidet und WC.

Die Ausstattung umfasst überwiegend Parkett- und Fliesenböden sowie eine stilvolle Buchenholztreppe, die die Etagen miteinander verbindet. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre; alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet, teilweise elektrisch bedienbar.

Beheizt wird die Immobilie über eine moderne Gasheizung mit Brennwerttechnik aus dem Jahr 2013. Die Front des Hauses wurde zusätzlich mit einer 8 cm starken Dämmung versehen und mit Schiefer verkleidet.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage mit einem zusätzlichen Stellplatz davor. Eine zweite Garage inkl. Stellplatz kann bei Interesse zusätzlich für 25.000€ erworben werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage. Bitte stellen Sie sich kurz vor und hinterlassen Sie Ihre Telefonnummer – wir melden uns zeitnah zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Wir bitten, von Makleranfragen abzusehen.

Ausstattung

Highlights auf einen Blick:

- * Ca. 150 m² Wohnfläche + ca. 12 m² Keller
- * 4-5 Zimmer auf 3 Etagen
- * 2 Tageslichtbäder + Gäste-WC
- * Balkon, große Terrasse und Garten mit Gartenhaus
- * Parkett- und Fliesenböden
- * Hochwertige Buchenholztreppe
- * Gasheizung (Brennwerttechnik, 2013)
- * Gedämmte Fassade mit Schieferverkleidung

- * Garage + Stellplatz
- * Option zum Erwerb einer weiteren Garage + Stellplatz für 25.000€
- * Ruhige, gehobene Wohnlage in Wuppertal-Katernberg/Beek

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gehobener Wohnlage im beliebten Stadtteil Wuppertal-Katernberg. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie viel Grün und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch gastronomische Angebote und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass die Wuppertaler Innenstadt sowie angrenzende Stadtteile schnell erreichbar sind. Zudem besteht eine gute Anbindung an die Autobahnen A46 und A535, wodurch auch die umliegenden Städte bequem erreicht werden können.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	127,60 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



