



Ausdruck der Webseite – kein Exposé!

**PREISREDUZIERUNG** Reihenhaus in  
familienfreundlicher Lage mit tollem Fernblick

Objekt-Nr.:  
8978



## Haus zum Kauf

PREISREDUZIERUNG Reihenhaus in familienfreundlicher Lage mit tollem Fernblick

**Kaufpreis**  
335.000 €

 6  
Zimmer

 2  
Schlafzimmer

 2  
Badezimmer

 1  
Stellplatz

 130 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

## Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	335.000 €
Käuferprovision	3.57 %	

## Die Immobilie

Objekt-Nr	8978
Kategorie	Standard
Anzahl Etagen	2
verfügbar ab	sofort
Baujahr	1978
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerungsart	Öl
Zustand	modernisiert
Provisionspflichtig	✓

Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplätze	1

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	130 m <sup>2</sup>
	Zimmer	6
	Grundstück (ca.)	201 m <sup>2</sup>

<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	2
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Standard
	Baujahr	1978
	Zustand	modernisiert
<b>Ausstattungsdetails</b>	Heizungsart	Zentralheizung
	Befeuerungsart	Öl

## Beschreibung

Das 1978 in Massivbauweise erstellte Haus bietet ca.130 m<sup>2</sup> großzügige und lichtdurchflutete Wohnfläche. Im EG gelangen Sie über eine geräumige Diele in das große Wohn/Esszimmer mit Ausgang auf den Balkon, von dem Sie einen Fernblick bis Düsseldorf genießen dürfen. Die Küche und das Gäste-WC befinden sich ebenfalls im EG. Im 1.OG finden Sie 3 geräumige Schlafzimmer und ein neuwertiges, modernes Bad.

Weitere attraktive Wohnflächen befinden sich im Souterrain bestehend aus einem großen Wohnraum mit Ausgang auf die Terrasse und den Garten. Das 201 m<sup>2</sup> große Grundstück ist

perfekt nach Süd-West ausgerichtet und bietet herrliche Freiräume inkl. Fernsicht. Das Objekt kann sofort bezogen werden.

## Ausstattung

- Balkon mit Fernblick (2021 saniert)
- eine Garage
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Kunststoffrollläden teilweise elektrisch
- Rollläden im EG (Küche und Wohnzimmer sowie Gartengeschoss) aus Metall und teilweise elektrisch
- Elektrische Markisen
- Laminatböden
- Öl-Zentralheizung
- Renovierung und Teilmodernisierung

## Lage

Das Haus befindet sich in einer beliebten Höhenwohnlage von Wuppertal Elberfeld, direkt am Stadtpark Kaiserhöhe. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 2km. Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar und in direkter Nähe gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten.

Das Objekt liegt an einer Sackgasse, die unmittelbaren Zugang zum Hundeauslaufgebiet am Nützenberg gewährt. Die Lage bietet gleichermaßen Vorteile für spielende Kinder, wie auch für Hundehalter.

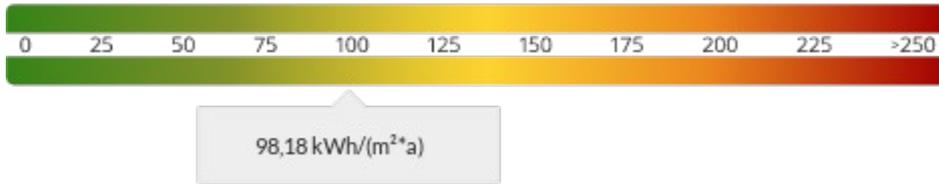
Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist sehr gut und auch die Autobahn ist schnell

erreichbar. Die Lage bietet somit eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen in der Natur und gleichzeitig guter Erreichbarkeit der Stadt.

## Sonstiges

Der Käufer hat 3,57% einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer des Verkaufspreises als Dienstleistungshonorar zu zahlen. Dieses einmalige Dienstleistungshonorar ist fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages und zahlbar an die Firma Alfred Vollmer Immobilien KG. Soweit der Käufer ein Unternehmer im Sinne des § 14 BGB ist gilt eine abweichende Provisionsregelung.

## Energieverbrauchsausweis



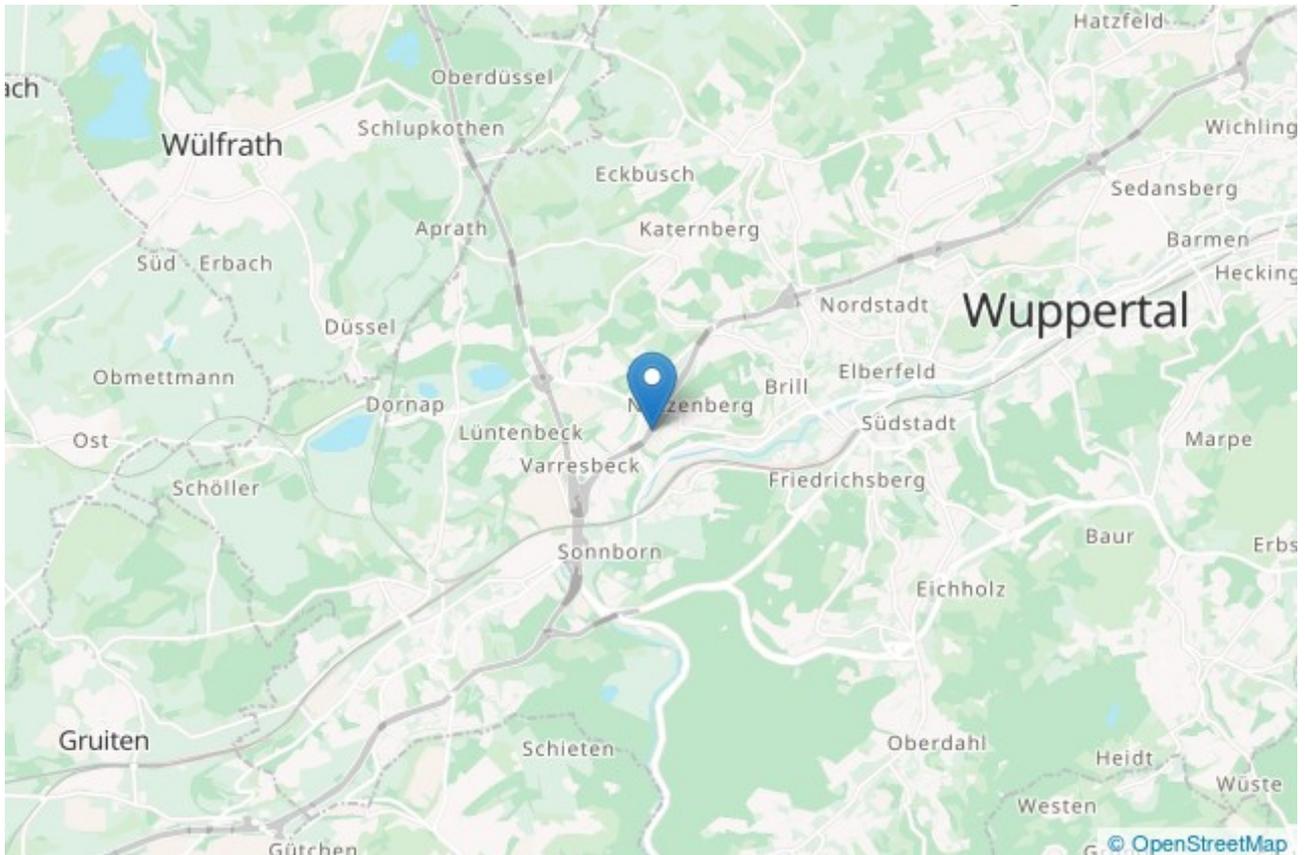
<b>Endenergieverbrauch</b>	98,18 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	oel
<b>Heizungsart</b>	zentral
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Öl
<b>Energieeffizienzklasse</b>	C
<b>Gültig bis</b>	27.02.2034

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Stephan A. Vollmer
<b>Telefon</b>	0202-945801
<b>Ort</b>	42103 Wuppertal
<b>E-Mail</b>	info@vollmer-moebius.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.vollmer-moebius.de">https://www.vollmer-moebius.de</a>

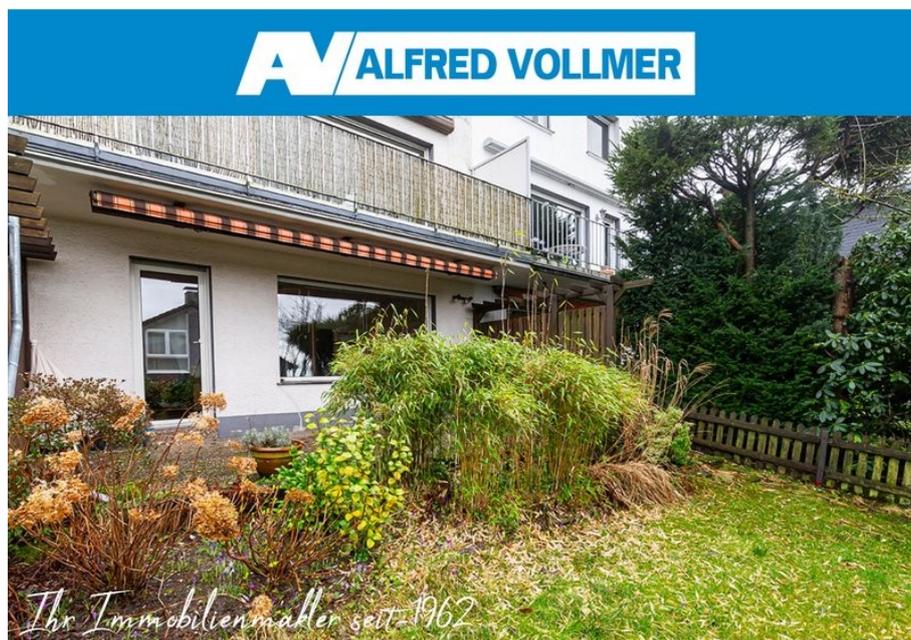
## Lage und Umgebung

42115 Wuppertal





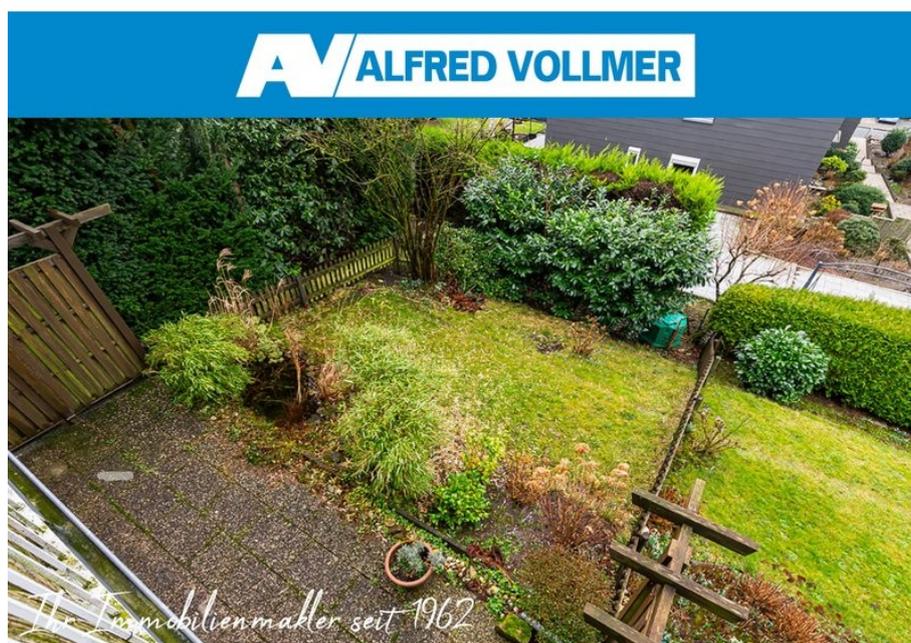
Frontansicht



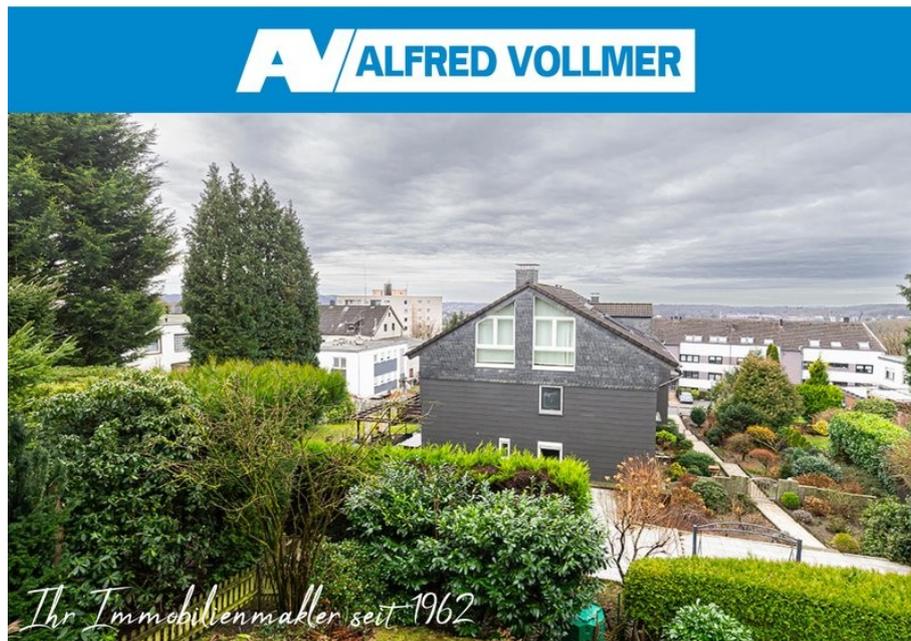
Rückansicht



Rückansicht



Garten



Fernblick



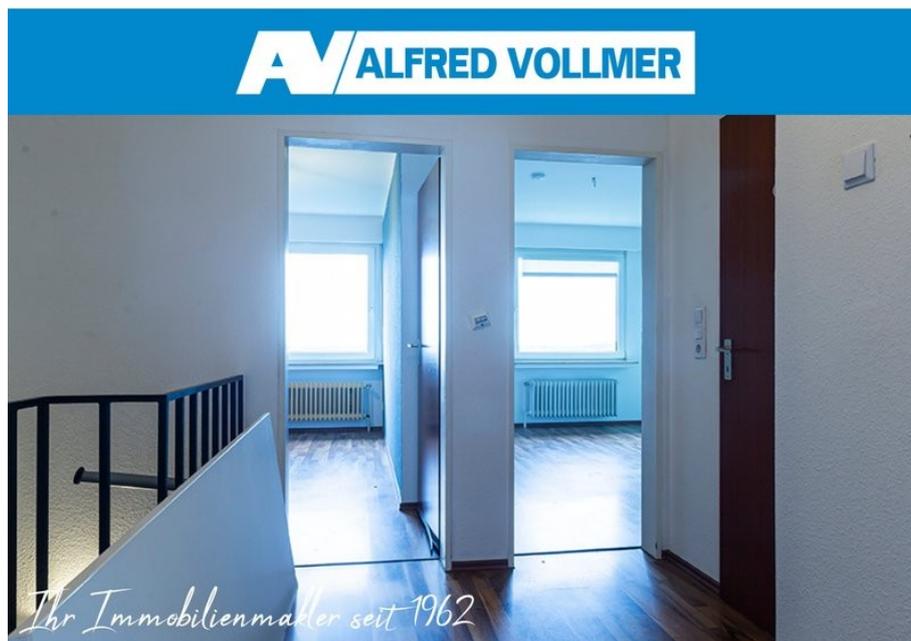
Schlafzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Flur



Badezimmer



Grundriss



Wir verkaufen Ihre Immobilie!

**AV** ALFRED VOLLMER



**CLEVER INVESTIEREN!**

Telefon 0202 945801  
[www.vollmer-moebius.de](http://www.vollmer-moebius.de)

QR