

EXPOSÉ

Gepflegtes Reihenendhaus in ruhiger Wohnlage mit großer Garage in Elberfeld.



ECKDATEN

Objektart: Reiheneckhaus
Adresse: 42113 Wuppertal
Baujahr: 1978
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 130 m²
Nutzfläche (ca.): 40 m²
Grundstücksfläche (ca.): 308 m²
Garage: ja
Stellplätze: ja

Kaufpreis
€ 449.000,-

Kopenhagen Immobilien

Grünewalder Straße 92 ° 42657 Solingen ° Tel.: 0212 814047
Fax: 0212 818153 ° info@immobilien-kopenhagen.de ° www.immobilien-kopenhagen.de

> Reiheneckhaus
> Wuppertal
> 5 Zimmer

> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2998



Objekteckdaten:

Objektart	Reiheneckhaus
Adresse	42113 Wuppertal - Elberfeld
Baujahr	1978
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	130 m ²
Nutzfläche (ca.)	40 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	308 m ²
Kaufpreis	449.000,- €
Garage	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	153,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-05-27
Energieausweis gültig bis	2036-05-26
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	153.2 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1978
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3.57 %

Objektbeschreibung:

Objektbeschreibung:

Dieses äußerst gepflegte Reihenendhaus aus dem Baujahr 1978 befindet

sich in ruhiger und begehrter Wohnlage von Wuppertal-Elberfeld – am Ende einer privaten Anliegerstraße.

Die besondere Ecklage innerhalb der Reihenhausbauung sorgt für ein angenehmes Maß an Privatsphäre und bietet zusammen mit dem nach Süden ausgerichteten Grundstück beste Voraussetzungen für entspanntes Wohnen.

Auf rund 130 m² Wohnfläche überzeugt das voll unterkellerte und verlinkerte Haus durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Eingangsdiele. Im Erdgeschoss stehen zudem ein Gäste-WC, eine Küche sowie ein geräumiger Wohn- und Essbereich zur Verfügung.

Von hier gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den gepflegten Südgarten.

Ein besonderer Vorteil: Der überdachte Freisitz besitzt einen direkten Zugang zur Garage. Gartenabfälle, Einkäufe oder Fahrräder lassen sich dadurch besonders komfortabel bewegen.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, eine zentrale Diele sowie das Badezimmer. Eines der Schlafzimmer wurde ursprünglich aus zwei Kinderzimmern zusammengelegt und kann bei Bedarf wieder entsprechend umgestaltet werden – ideal für Familien mit Kindern.

Ein echtes Highlight bildet das ausgebauten Galeriegeschoss im Dachbereich: Großzügige Verglasungen zu beiden Giebelseiten sowie zur Vorder- und Gartenseite schaffen ein außergewöhnlich helles Ambiente mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Arbeitsbereich, Atelier, Bibliothek oder zusätzlicher Wohnraum.

Das Haus stammt aus Erstbesitz und wurde über Jahrzehnte sorgfältig gepflegt. Es wird altersbedingt verkauft und bietet neuen Eigentümern die Möglichkeit, ein solides Zuhause mit viel Potenzial in attraktiver Wohnlage zu erwerben.

- > Reiheneckhaus
- > Wuppertal
- > 5 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2998



Ausstattung:

Ausstattung auf einen Blick:

Reihenendhaus in ruhiger Privatstraße

Baujahr ca. 1978

ca. 130 m² Wohnfläche

ca. 300 m² Südgrundstück

Voll unterkellert

Hochwertige Klinkerfassade

Großzügiges Wohn-/Esszimmer mit Terrassenzugang

Sonniger Südgarten -
Überdachter Freisitz mit direktem Zugang zur überlangen Garage

Zusätzlicher PKW-Stellplatz

Zwei Schlafzimmer im Obergeschoss (Umgestaltung zu drei
Schlafzimmern möglich)

Lichtdurchflutetes Galeriegeschoss mit großzügiger Verglasung

Gäste-WC im Erdgeschoss

Ölzentralheizung (Originalbaujahr)

Kaminofen im Dachgeschoss

Gepflegter Erstbesitz

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in Wuppertal-Elberfeld in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage. Die Lage am Ende einer privaten Anliegerstraße sorgt für ein besonders angenehmes Wohnumfeld mit wenig Verkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Verkehrsanbindungen sind in der Umgebung gut erreichbar.

Sonstiges:

Alle Angaben stammen vom Verkäufer. Wir haften nicht für Irrtum oder falsche Angaben.

Objektbilder:



Rückansicht



Terrasse mit Freisitz

Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Wuppertal
- > 5 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2998



Garten



Küche



Wohnzimmer



Kinderzimmer



Wohnzimmer mit Blick in Diele



Bad mit Fenster

Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Wuppertal
- > 5 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2998



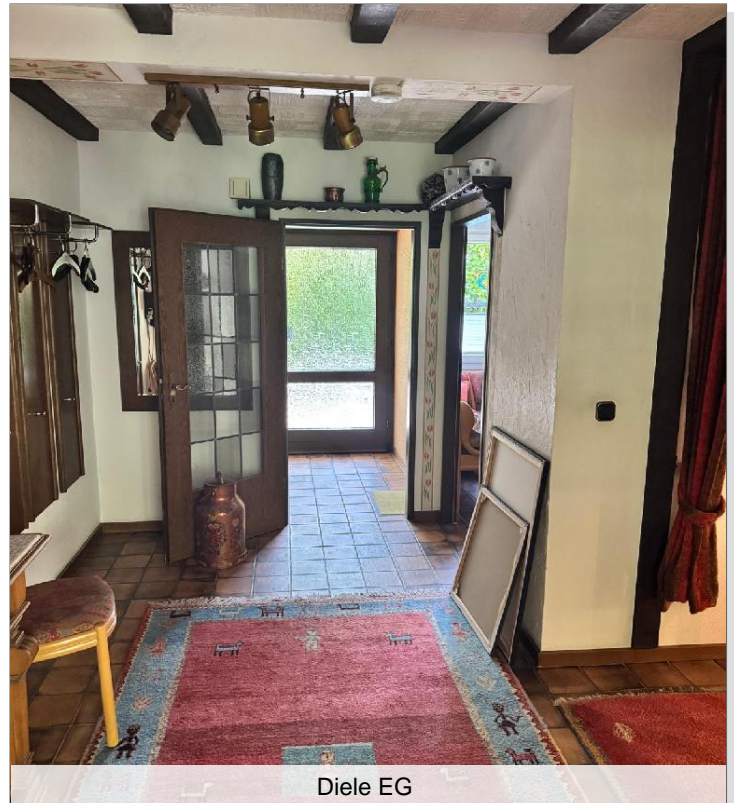
Schlafzimmer



Studiozimmer 2



Waschküche



Diele EG



Diele OG

- > Reiheneckhaus
- > Wuppertal
- > 5 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2998



Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registernummer: NN-2026-00618601 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen: 52,70 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf: 153,2 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf: 169,0 kWh/(m²·a)

Anforderung gemäß GEG:

Erwärmungsbedarf: Verfahren nach DIN V 18509
 L1: Regelung nach § 31 GEG (Modulgebäudeverfahren)
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Isol-Wert: 168,09 kWh/(m²·a) Anforderungswert 104,32 kWh/(m²·a)
 Energieeffizienzkoeffizient (k_W): 0,86 Anforderungswert 0,45 (W_W2K);
 Schallschutz-Wärmeschutz (bei Neubau): eingehalten

Energiebedarf dieses Gebäudes (Bilanz ergibt in Immobilienanzeigen): 153,18 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 46 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art: Deckungsanteil: Anteil der Pflichterfüllung

Maßnahmen zu Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 46 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten

Maßnahmen nach § 16 GEG in Kombination gemäß § 16 GEG werden um den Anteil der Pflichterfüllung

Vergleichswerte Endenergie⁴

Kategorie	A+	A	B	C	D	E	F	G	H
Einzelnelemente	0-25	25-50	50-75	75-100	100-125	125-150	150-175	175-200	200-225
Einzelnelemente	0-25	25-50	50-75	75-100	100-125	125-150	150-175	175-200	200-225
Einzelnelemente	0-25	25-50	50-75	75-100	100-125	125-150	150-175	175-200	200-225
Einzelnelemente	0-25	25-50	50-75	75-100	100-125	125-150	150-175	175-200	200-225
Einzelnelemente	0-25	25-50	50-75	75-100	100-125	125-150	150-175	175-200	200-225
Einzelnelemente	0-25	25-50	50-75	75-100	100-125	125-150	150-175	175-200	200-225
Einzelnelemente	0-25	25-50	50-75	75-100	100-125	125-150	150-175	175-200	200-225
Einzelnelemente	0-25	25-50	50-75	75-100	100-125	125-150	150-175	175-200	200-225
Einzelnelemente	0-25	25-50	50-75	75-100	100-125	125-150	150-175	175-200	200-225
Einzelnelemente	0-25	25-50	50-75	75-100	100-125	125-150	150-175	175-200	200-225

Energieausweis



Studiozimmer 1 mit Kaminofen

Land NRW 2024 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gehen die auf der Folgenden angegebenen Nutzungs- und Linienbezeichnungen der dargestellten Geodatenbank.

Flurkarte



Hausanschlussraum

Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Wuppertal
- > 5 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2998

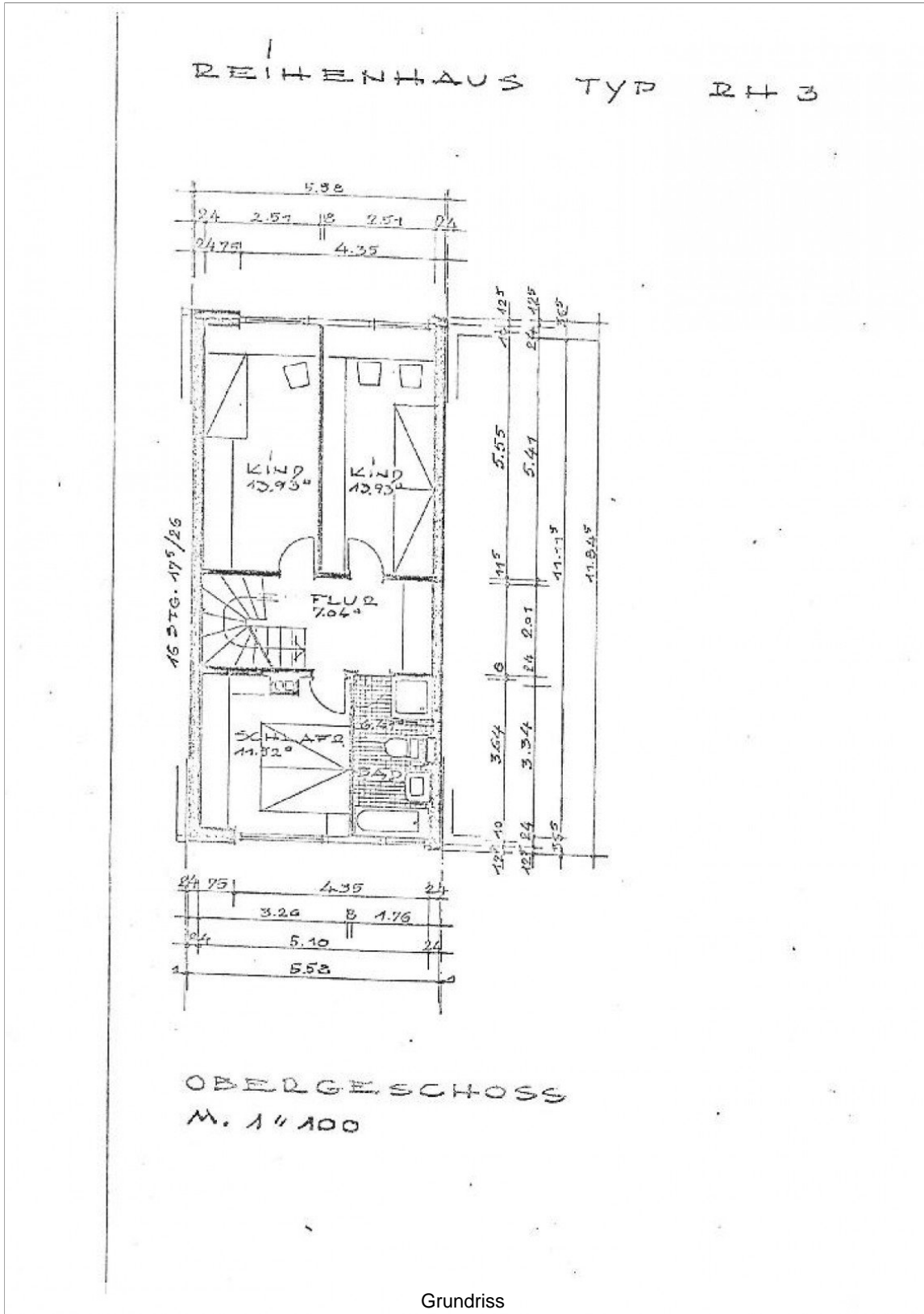


Tages/WC

Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Wuppertal
- > 5 Zimmer

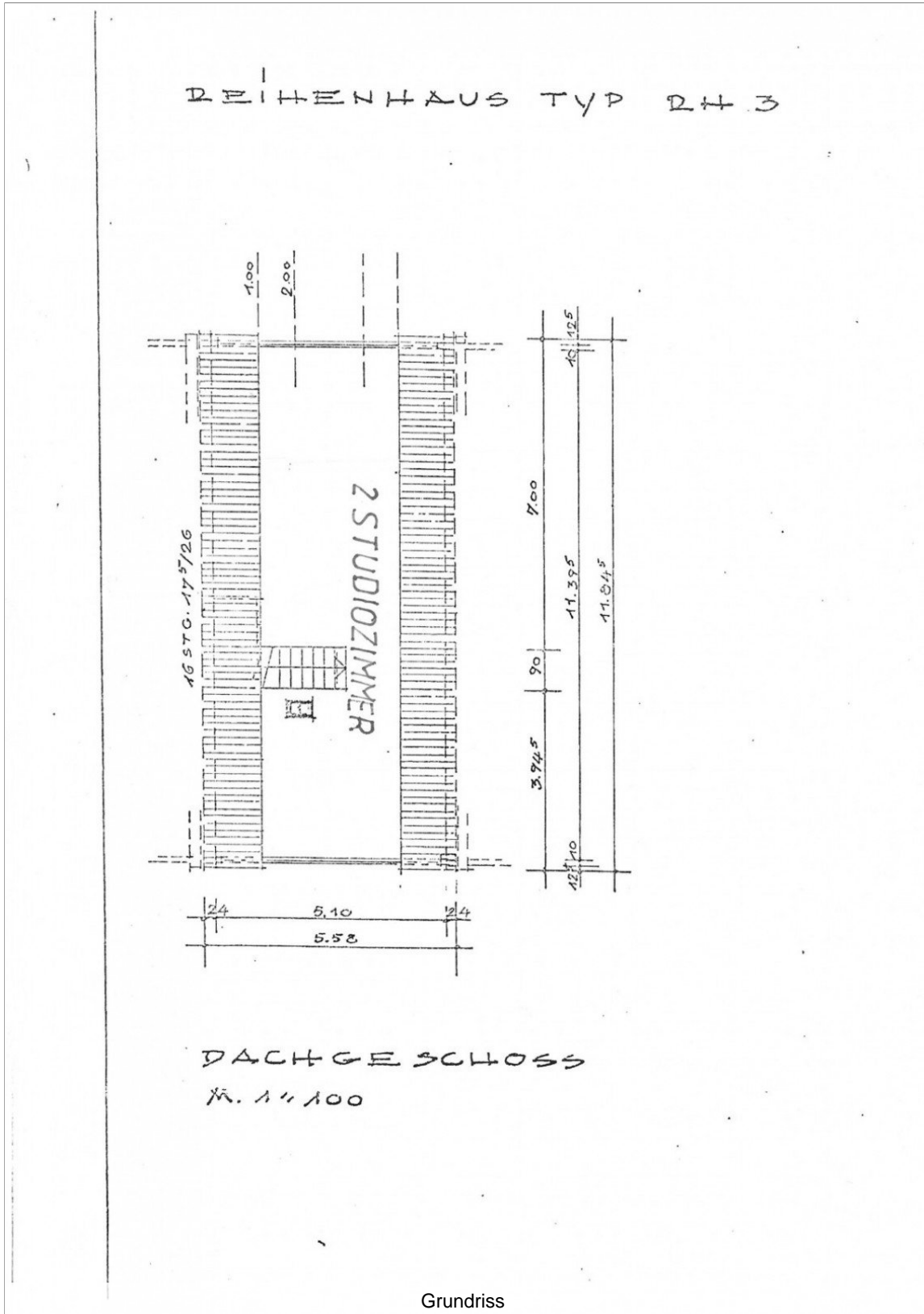
- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2998



Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Wuppertal
- > 5 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2998



Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Wuppertal
- > 5 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2998

