



**AGENTUR HOHMANN**  
IMMOBILIEN & VERSICHERUNGEN

Immobilienexposé  
**s-h-i.de: „freistehendes Haus inkl. barrierefreie  
Einliegerwohnung, top Energiewert A+ 24,8  
kWh“**

Objekt-Nr.:  
2021-SH07-122



## Haus zum Kauf

s-h-i.de: „freistehendes Haus inkl. barrierefreie Einliegerwohnung, top Energiewert A+ 24,8 kWh“

**Kaufpreis**  
1.242.000 €

 311,50 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 8  
Zimmer

 920 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 2011  
Baujahr

 4  
Bäder

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	1.242.000 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	zzgl. 3,57% inklusive	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	2021-SH07-122	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	2
	Tiefgaragenstellplätze	2
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	311,50 m <sup>2</sup>
	Zimmer	8
	Grundstück (ca.)	920 m <sup>2</sup>
	Balkon/Terrasse Fläche (ca.)	60 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Badezimmer	4
	Anzahl Balkone	1
	Anzahl Loggias	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	kurzfristig, nach

	Provisionspflichtig	✓
	Barrierefrei	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	2011
	Zustand	neuwertig
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Küche	Einbauküche
	Boden	Granit
	Gartennutzung	✓
	Abstellraum	✓
	Gäste-WC	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Fußbodenheizung

## Beschreibung

Das hier präsentierte Objekt wurde im Jahre 2011 in massiver dreigeschossiger Bauweise fertiggestellt. Das Kellergeschoss bietet aufgrund der Hanglage eine Souterrainwohnung.

Auf ca. 311m<sup>2</sup> Wohnfläche ist dieses Haus ein Traum für jede Familie. Zwei bis drei

Generationen können hier wohnen, leben sich wohlfühlen. Das zehn Jahre alte Gebäude wird seit der Fertigstellung von der Erbauerin selbst bewohnt.

Die Gesamtwohnfläche von 341,65m<sup>2</sup> verteilt sich auf 311m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 22m<sup>2</sup> für zwei Terrassen und ca. 8,65m<sup>2</sup> für die zwei Balkone auf zwei in sich abgeschlossene Wohneinheiten auf drei Etagen. Die Terrassen und Balkone sind nur zu 25% der Wohnfläche angerechnet.

Bei den Fensterflächen wurde im besonderen Maß auf Großzügigkeit Wert gelegt. Ebenso wurde auf einen offenen Grundriss bei der Planung geachtet.

---

Aufteilung derzeit wie folgt:

- Einheit 1: EG und OG, 311,50m<sup>2</sup>  
(Hauptwohnung, ggf. weiter Unterteilbar in EG = 129m<sup>2</sup> und OG = 124m<sup>2</sup>)
- Einheit 2: Souterrain, 58m<sup>2</sup> (barrierefreie Einliegerwohnung mit separatem Seiteneingang)

---

## Ausstattung

- + Fußbodenheizung im gesamten Gebäude (Wohnräume)
- + Erdwärme-Heizungsanlage (Fa. Stiebel)
- + Granit-Fußböden (großformatig, 60 cm x 60 cm)
- + Weitläufiger Grundriss mit großzügigen Raum- und Belichtungsverhältnissen
- + Angelegter Garten mit Natursteinmauern, ebener Rasenfläche, Gartenhaus, Sitzplatz und

## Gewächshaus

- + Der Zugang zum Haus im Außenbereich ist mit Granitplatten ausgelegt
- + Terrassenerweiterung um insgesamt 62 m<sup>2</sup> im EG und Souterrain
- + Die Böden der Terrassen sind mit Bangkirai ausgelegt
- + Im gesamten Haus wurde Dreifachverglasung verwendet, im Erdgeschoss und im Keller wurde darüber hinaus an den relevanten Stellen Sicherheitsglas zum Einbruchschutz verbaut
- + Zwei Wallbox-Vorbereitungen in der Tiefgarage (im UG des Hauses) zur Ladung von Elektroautos sind vorhanden

## Lage

Wuppertal-Nächstebreck-West

## Sonstiges

Möchten Sie unser Exposé mit den Details zur Objektbeschreibung, der Lage und Ausstattung zu dieser Immobilie erhalten?

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Klicken Sie bitte auf "NACHRICHT SENDEN" / "ANBIETER KONTAKTIEREN" und teilen Sie uns über die Kontaktanfrage Ihren VOLLSTÄNDIGEN VOR- & NACHNAMEN und Ihre ANSCHRIFT, sowie Ihre Nachricht mit.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Gesprächstermin in unseren  
Geschäftsräumen

- Vielen Dank im Voraus, Ihr Team der AGENTUR Hohmann - Immobilien & Versicherungen.  
[www.s-h-i.de](http://www.s-h-i.de)

---

—  
Rechtshinweis:

Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der  
Angaben.

Obwohl wir die Angaben, Berechnungen und die sonstigen Informationen mit Sorgfalt und  
nach

besten Wissen und Gewissen zusammengestellt haben, müssen wir uns Rechen- und  
Druckfehler

sowie Irrtümer vorbehalten. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf  
Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden.

## Energieverbrauchsausweis



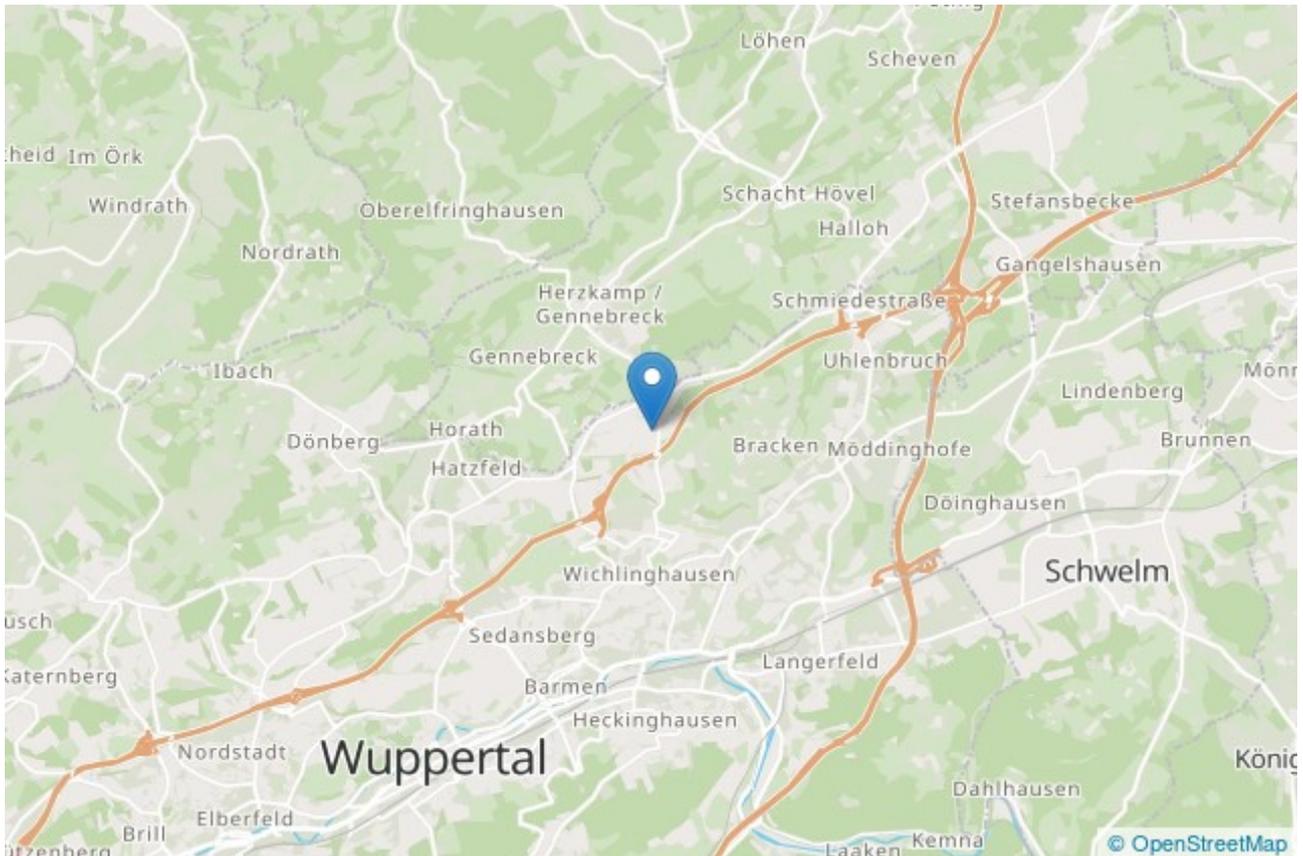
<b>Endenergieverbrauch</b>	24,8
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Befeuerungsart</b>	Erdwärme mit Wärmepumpe
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Erdwärme
<b>Baujahr (Energieausweis)</b>	2010
<b>Energieeffizienzklasse</b>	A_PLUS
<b>Gültig bis</b>	12.08.2031

## Ihr Ansprechpartner

<b>Telefon</b>	+49 202 69 58 69 00
<b>E-Mail</b>	info@sascha-hohmann-immobilien.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.sascha-hohmann-immobilien.de">https://www.sascha-hohmann-immobilien.de</a>

## Lage und Umgebung

42279 Wuppertal





Außen, Eingangsbereich (3)



EG, Küche, Einbauküche vorhanden (2)



Garten (2)



Terrasse, EG (1)



Garten, Außenansicht, Terrasse (1)



OG, Badezimmer 1 mit Badewanne und Dusche (4)



OG, Badezimmer 2 mit Dusche (1)



OG, Schlafzimmer 1 mit Ankleidezimmer (2)



OG, Schlafzimmer 2 mit Gartenblick (1)



Ausblick (2)



OG, Schlafzimmer 3 mit Gartenblick



Souterrain, Einliegerwohnung,jpg (3)



Umgebung (4)