



**Immobilien-Exposé**

**VERKAUFT - Grundstück mit  
aufstehendem Doppelhaus**

**Objekt-Nr.:**  
**206360**

## Haus zum Kauf

in 42113 Wuppertal - Uellendahl-Katernberg



## Details

### Gartennutzung

Käuferprovision inkl. USt.

**3,57%**

Wohnfläche (ca.)

**214 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**7**

Grundstück (ca.)

**1.023 m<sup>2</sup>**

Anzahl Schlafzimmer

**2**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl Stellplätze

**3**

Anzahl separate WCs

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1932**

Stellplatzpreis

**0 €**

Stellplätze

**2**

Stellplatzpreis (Garage)

**0 €**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**teil/vollrenovierungsbedürftig**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Im schönen Wuppertal Elberfeld liegt in einem ruhigen Wohnort ein wunderschönes über 1000m<sup>2</sup> großes Grundstück mit einem großzügigen Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Der Schnitt dieser zwei Einheiten erinnert eher an ein Doppelhaus. Das Haupthaus verfügt derzeit über ein 5-Raum-Konzept, die Einliegerwohnung erstreckt sich auf über 100m<sup>2</sup> und 2-Raum.

Das Objekt selbst befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, was sich in der Preisfindung widerspiegelt. Gestalten Sie das Grundstück nach Ihren eigenen Vorstellungen.

Nach einer umfangreichen Sanierung kann aus diesem massiv errichteten Haus ein wundervolles neues Zuhause entstehen. Übernehmen Sie das aktuelle Grundrisskonzept können Sie hier bspw. ein Mehrgenerationenwohnen verwirklichen, oder Sie verbinden die beiden

Haushälften miteinander und schaffen sich auf über 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Familienparadies mit traumhaftem Grundstück und unverbaubarem Weitblick. Denkbar wäre auch ein komplett neues Gebäude entstehen zu lassen. Erfüllen Sie sich Ihren eigenen Neubautraum, ein wundervolles freistehendes Eigenheim mit großem Garten oder ein Doppelhaus welches zwei Familien Platz zum Entfalten bietet. Aktuell befinden sich auf dem Grundstück, neben dem Haupthaus mit der Einliegerwohnung, noch zwei Geräteschuppen, ein massiv Errichtetes und ein Holzhaus, sowie eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Keller, die Zufahrt ist eingezäunt und bietet auch Platz um noch zwei weitere Autos zu stellen, des Weiteren noch zwei weitere Stellplätze. Sie sind neugierig und auf der Suche nach einer Immobilie mit Gestaltungspotential? Dann sind Sie hier richtig! Rufen Sie uns an und vereinbaren Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

## **Ausstattung**

- großes Grundstück
- bevorzugte Wohnlage von Wuppertal
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Haupthaus ca. 111 m<sup>2</sup>
- 5 Raum
- Tageslichtbad m. bodentiefer Dusche
- Bidet
- Gäste-WC
- Dachterrasse von beiden Einheiten begehbar
- Einliegerwohnung mit Haus in Haus Charakter
- separater Eingang
- ca. 104 m<sup>2</sup>
- 2 Raum

- Tageslichtbad m. Badewanne u. Dusche
- Gäste WC
- Objekt vollunterkellert
- zwei separate Ölheizungen
- PV-Anlage zur Stromgewinnung
- Doppelgarage m. Zugang zum Keller
- 2 Freiplätze
- Gerätehaus
- Geräteschuppen
- Terrassen

## **Sonstiges**

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie gerne bei der Suche nach der geeigneten Immobilie.

Schauen Sie auf unserer Homepage: [www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de)

Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei bewerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

Unsere Leistungen erbringen wir auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.hirschmann-immobilien.de/AGB](http://www.hirschmann-immobilien.de/AGB) heruntergeladen werden können. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese auch gerne zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den, ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) zu gleichen Teilen auf den Kaufpreis -einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer-vereinbart und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

## Lage & Umgebung

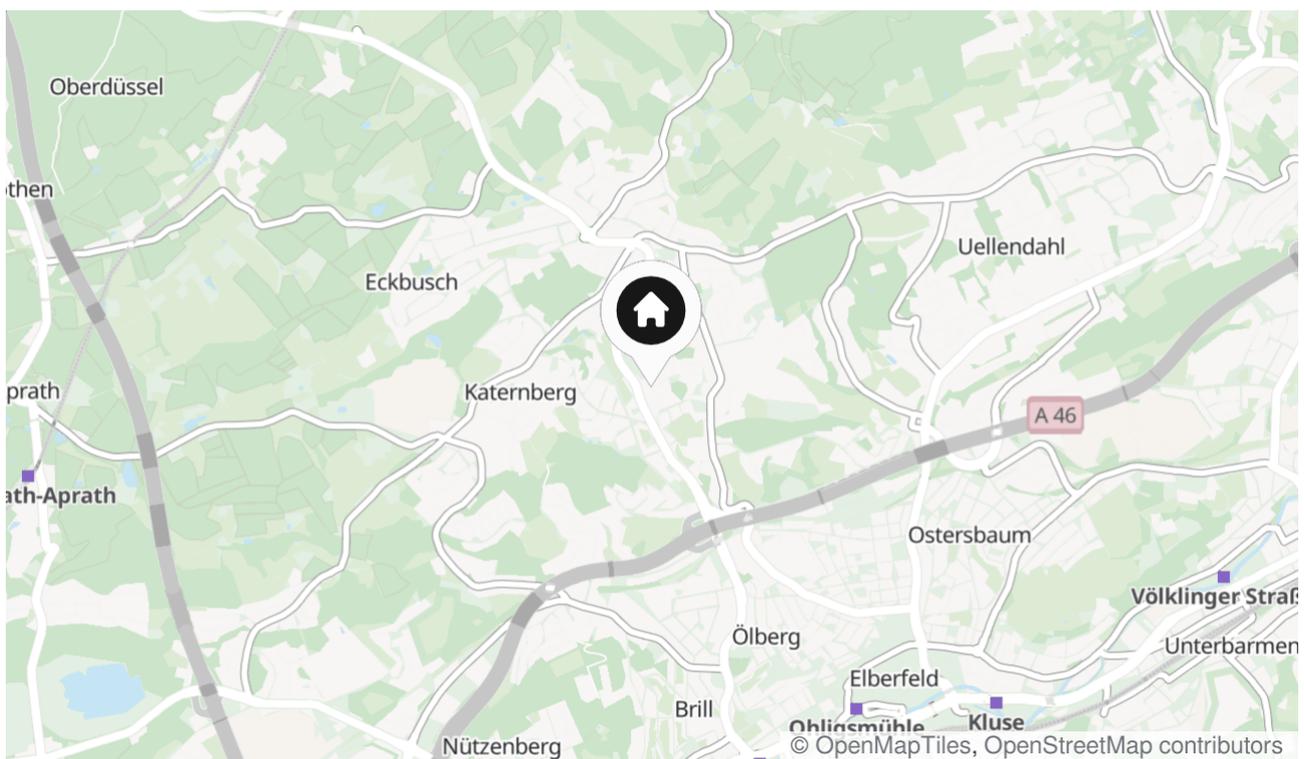
42113 Wuppertal - Uellendahl-Katernberg

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Wuppertal, die sich im Stadtteil Elberfeld befindet. Es handelt sich um eine ebenso ruhige, wie grüne Umgebung, die von Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten geprägt ist. Die Straße selbst liegt auf einem Hügel und bietet einen schönen Ausblick auf die Umgebung.

Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zu verschiedenen Freizeitmöglichkeiten und Naturgebieten. In der Umgebung befinden sich Spazierwege und Wanderpfade, die zu erholsamen Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen. Der nahegelegene Park bietet weitere Möglichkeiten für Erholung im Freien.

Einkaufsmöglichkeiten und Unterhaltungsmöglichkeiten befinden sich im Ortszentrum von Elberfeld welcher nur eine kurze Autofahrt entfernt ist.

Insgesamt bietet die Lage eine ruhige und grüne Umgebung in der Nähe der Natur.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

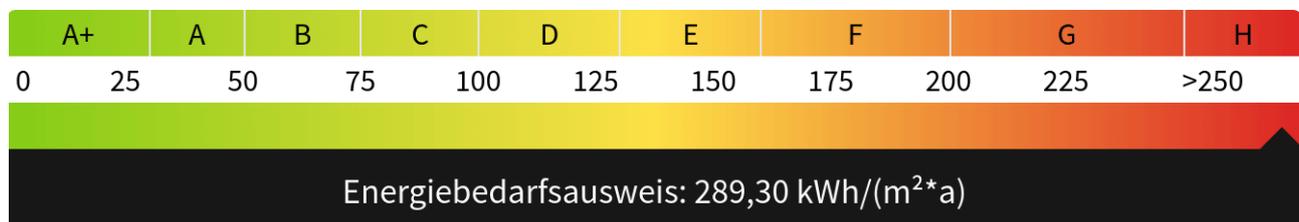
Endenergiebedarf  
**289,30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser  
**Nein**

Befeuerungsart  
**oel**

Wesentlicher Energieträger  
**OEL**

Gültig bis  
**14.02.2032**





Außenansicht



Blick auf Geräteschuppen



Dachterrasse



Blick über Wuppertal



Freiplätze



Nachbarschaft

## Kontakt

### Hirschmann Immobilien

Meisenburgstr. 169-173

45133 Essen

Telefon: +49 (0) 201 87 42 43 7-14

E-Mail: [heisingen@hirschmann-immobilien.de](mailto:heisingen@hirschmann-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Frau Montserrat Cernuda

### Impressum

[www.hirschmann-immobilien.de/impressum/](http://www.hirschmann-immobilien.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de)

