

WOLLEN SIE NEIDISCHE NACHBARN?

KURZEXPOSE

**top**  
conception  
Die Immobilien  
Makler

Beim Kauf dieses  
Objektes erhalten Sie:  
**Gutschein**  
über 500,- Euro\*  
Einzulösen bei  
**Küche Seele**  
\*Beim Kauf einer Einbaueinheit ab 5.000,- €  
[www.kuechen-seele.de](http://www.kuechen-seele.de)



### DATEN IM ÜBERBLICK:

Zimmer:	9
Wohnfläche:	260,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	1412,00 m <sup>2</sup>
Keller:	Ja
Baujahr:	1925
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuierungsart:	Gas
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Garage / Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage / Stellplatz:	2
Vermietet:	Ja
Mieteinnahmen pro Monat:	450,00 €



**Kaufpreis: € 498.000,00**

Provision: 3,57 % des Kaufpreises inkl. MwSt





### OBJEKTBESCHREIBUNG:

Ein 2-Familienhaus wie aus dem Bilderbuch in einer Lage, die in Wuppertal kaum zu übertreffen ist, die Premiumadresse am Hahnerberg.

Hierbei handelt es sich um ein äußerst großzügiges Einfamilienhaus im klassischen Sinne mit einer Wohnfläche von ca. 237 Quadratmetern und einem Grundstück in Südwest- Ausrichtung in einer ansprechenden Größe von ca. 1.420 Quadratmetern.

Das Haus wurde 1930 errichtet und 1952 aufgrund von Kriegseinwirkungen in Massivbauweise wieder aufgebaut. Das Haus ist strassenseitig in den Hang gebaut, dadurch ergibt sich eine straßenseitig zweigeschossige und gartenseitig dreigeschossige Bauweise.

### LAGE:

Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Wuppertal-Elberfeld (Hahnerberg). In der Nähe befindet sich das Schulzentrum Süd, ein Busbahnhof mit guten Anbindungen zu sämtlichen Wuppertaler Stadtteilen und zum Stadtzentrum. Ebenfalls in geringer Entfernung befinden sich alle Einkaufsmöglichkeiten.

Durch den Burgholztunnel erfolgte der Lückenschluss der Landesstraße 418 zur A 46, dadurch sind die Stadtteile Vohwinkel und Sonnborn leicht zu erreichen und die Anbindung an die A3 gegeben. Der Düsseldorfer Flughafen ist von hier aus in ca. 20 Minuten zu erreichen.



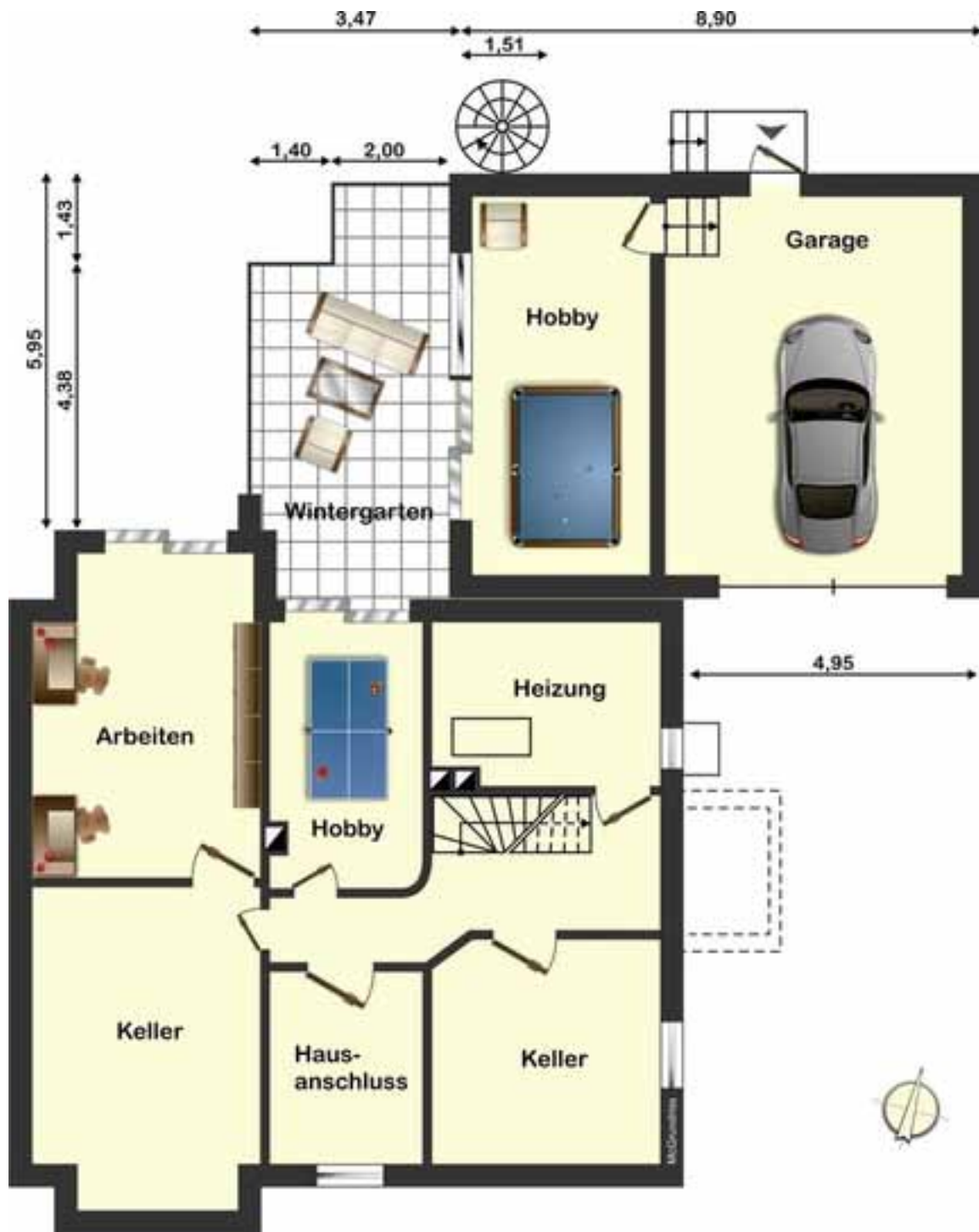


### AUSSTATTUNG:

Das Erdgeschoss gliedert sich wie folgt: durch das geräumige Entree mit Gäste-WC gelangt der neue Eigentümer sowohl in den Wohn- und Essbereich als auch in das angrenzende Schlafareal. Die Räumlichkeiten von Wohnen, hierin ist ein offener Kamin integriert, und Essen sind hell, einladend und weiträumig. Nebenan, aber separiert ist der Elternschlafbereich und ein Gästezimmer mit Zugang auf die Terrasse, die auf der Doppelgarage errichtet worden ist.

Im Obergeschoss finden sich drei Zimmer, Küche, Diele und Bad mit alterstypischer Ausstattung. Für diejenigen, die noch mehr Wohnraum benötigen, ist eine weitere Ausbaureserve von ca. 50 Quadratmetern im Dachgeschoss vorhanden. Verweilen lässt es sich mit der Familie auf dem wunderschönen und geschützten Grundstück.

Im Souterrain befindet sich ein Arbeitszimmer mit Zugang zur Terrasse, ein Saunabereich mit Eckbadewanne und Solarium, mehrere Kellerräume und der großzügige Wintergarten mit Bar.



Von hier aus gelangen Sie direkt in die mehr als großzügige Doppelgarage mit elektrischem Rolltor nach vorne und manuellem Rolltor zum Garten hin. Im Garten befindet sich ein schönes Holzhaus, das z.Zt. als Gästehaus genutzt wird. Es ist komplett möbliert, mit Heizung, Strom, Radio und Fernseher ausgestattet.

Das Dach wurde 1996 komplett erneuert und wärmegeämmt, 1996 erfolgte die Erneuerung der elektrischen Leitungen und der Heizungsanlage. Das Haus wurde 1996 komplett trockengelegt.

Hinter dem Haus befindet sich ein unterirdischer Wassertank mit ca. 35 m<sup>3</sup> Volumen zur Bewässerung des Gartens.

Die Wohnung im 1. OG ist vermietet, Mieteinnahme ca. 450,- Euro (76 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad).

#### SONSTIGES:

Schulformen aller Art befinden sich in der näheren Umgebung.

## TOP-CONCEPTION - DIE IMMOBILIENMAKLER -

Die Gründung der top-conception GmbH erfolgte im Jahr 1977. In den vergangenen Jahren lag der Tätigkeitsschwerpunkt in den Bereichen

### Immobilienberatung

Hier helfen wir bei der Lösung schwieriger Immobilienprobleme. Sei es bei baurechtlichen, erbaurechtlichen oder anderen Übertragungsproblemen, sowie bei der Sicherung von Immobilienvermögen in schwierigen Zeiten.

### Immobilienvermittlung

Das klassische Immobilien-Maklergeschäft mit dem Schwerpunkt auf wohnwirtschaftlichen Immobilienverkäufen.

Seit Beginn unserer Arbeit stand der Spaß und die Freude an dieser abwechslungsreichen und komplexen Materie im Vordergrund unseres Tuns. Wir hoffen, dass auch Sie von der Begeisterung unseres Tuns profitieren!

Unsere Einstellung und unser tägliches Handeln ist bestimmt durch Ehrlichkeit, Verlässlichkeit, Diskretion und persönliches Engagement. Unsere Leistung messen wir am Erfolg unserer Kunden.

Ein wesentlicher Punkt unseres langjährigen Verkaufserfolges ist die exakte Verkaufsvorbereitung.

Bitte sprechen Sie uns an, immer dann, wenn Sie Fragen zu den Ihnen angebotenen Immobilien haben. Sei es bei bautechnischen Fragen, bei der Vertragsgestaltung oder bei der Finanzierung Ihrer Wunschimmobilie. Oft sind es Fragestellungen, die sehr ins Persönliche hineingehen – hier dürfen Sie gewiss sein, nicht nur fundierte Antworten zu erhalten sondern auch, dass wir mit Ihren Informationen und Daten diskret und verschwiegen umgehen.

Damit Sie einen besseren Eindruck von Ihrem neuen Heim erhalten, sollten wir möglichst bald einen Besichtigungstermin vereinbaren. Bei dieser Gelegenheit können wir die weiteren Fragen, die Sie zweifellos haben werden, beantworten.

**Die Eigentümer haben darum gebeten, Besichtigungstermine ausschließlich über uns abzustimmen.**

Hinweis: Unsere Angebote sind freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Wir sind bemüht, alle Angaben vollständig und richtig zu übermitteln. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf Angaben des Verkäufers; Rechtsgrundlage ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Ferner verweisen wir auf unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), welche auf unserer Homepage hinterlegt sind, oder die wir Ihnen gerne - auf Ihren Wunsch hin - zusenden.

Bei allen Fragen zur Finanzierung helfen wir Ihnen gerne mit unserer Beratung und unseren guten Kontakten zu Bankpartnern und Finanzierungsberatern weiter.

## Die Immobilienmakler mit dem Rundum-Service



### Die top-conception ist die Anlaufstelle für Haus- und Wohnungseigentümer

- ... die sich mit dem Gedanken tragen, Ihre Immobilie zu verkaufen.
- ... die sich um altersgerechtes oder barrierefreies Wohnen bzw. behindertengerechtes Wohnen Gedanken machen.
- ... denn die sinnvolle Aufteilung des Immobilienvermögens für den Erbfall ist unser Spezialgebiet.



**DIRK KÜPPERS**  
STAATL. GEPRÜFTER BETRIEBSWIRT FÜR  
WOHNUNGSWIRTSCHAFT UND REALKREDIT  
Tel. 02173 - 10 91 191  
d.kueppers@top-conception.de



**TINA FISCHER**  
KUNDENBETREUERIN  
& GUTACHTERIN  
Mobil 0160 - 99 216 191  
tina.fischer@top-conception.de