

# Exposé

## Maisonette in Wuppertal

### Exklusive Maisonette-Wohnung mit Charme und Komfort



Objekt-Nr. OM-330090

### Maisonette

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:  
Natascha Laußmann

Wilhelm-Raabe-Weg 15  
42109 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	184,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	545 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive Maisonette-Wohnung mit Charme und Komfort

Wohnen wie im eigenen Haus – großzügig, modern und idyllisch gelegen!

Entdecken Sie diese außergewöhnliche Wohnung mit 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen, eigenem Eingang und hochwertigen Ausstattungsdetails. Perfekt für anspruchsvolle Paare oder Familien, die modernes Design, Komfort und eine ruhige Lage mit bester Anbindung schätzen.

Highlights der Wohnung:

- Großzügiges Raumgefühl: Zwei Etagen mit einer lichtdurchfluteten Galerie und großen Fensterfronten sorgen für ein offenes und freundliches Wohnambiente.
- Exklusive Ausstattung:
- Fußbodenheizung für angenehme Wärme
- Edler Parkett- und Fliesenboden
- Frisch saniertes Vollbad (2024) und modernisierter Wohnbereich (2022)
- Einbauküche mit hochwertigen Geräten, großem Kühlschrank, Gefrierschrank, Herd und Backofen
- Hauptschlafzimmer mit Einbaukleiderschrank und begehbarem Kleiderschrank
- Besondere Details:
- Offener Kamin – laut aktuellem Stand nutzbar!
- Zwei Balkone (Südseite), davon ein großer Balkon für sonnige Stunden
- Ruhige Galerie mit herrlichem Blick ins Grüne

Praktischer Komfort:

- Zwei Schlafzimmer mit jeweils integriertem Bad, plus separate Gästetoilette
- Extra Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine und Trockner
- Große Abstellflächen in der Wohnung (Kniestock)
- Neue Garage mit zusätzlichem Stellplatz und eigenem Abstellraum

Einzigartige Lage:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, aber zentralen Lage mit unverbaubarem Blick und direkter Nähe zum Mirker Hain – ideal für Spaziergänge und Naturgenuss. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Anbindungen befinden sich dennoch in unmittelbarer Reichweite.

Diese Wohnung ist sofort bezugsfertig und bietet Ihnen Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

## Ausstattung

Exklusive Ausstattung für gehobene Ansprüche

Diese stilvolle Wohnung besticht durch eine hochwertige und durchdachte Ausstattung, die ein luxuriöses Wohnerlebnis garantiert:

- Edle Bodenbeläge:

In den Schlafzimmern, Bädern und der Galerie sorgt hochwertiges Parkett für ein warmes Ambiente, während im Wohnbereich und in der Küche elegante Fliesen verlegt wurden. Die Treppen und die Balkone glänzen mit edlem Marmor.

•Moderne Technik im Wohnbereich:

33 LED-Spots, dezent in die Decke integriert, schaffen ein stimmungsvolles Lichtkonzept. Diese lassen sich flexibel per Philips Hue oder manuell steuern.

•Einladende Einbauküche:

Die großzügig ausgestattete Küche bietet neben modernem Design einen großen Kühlschrank, Gefrierschrank sowie Herd und Backofen – ideal für Ihre kulinarischen Ideen.

•Hell und freundlich:

Das frisch sanierte Badezimmer (2024) ist hell gestaltet und bietet Ihnen eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.

•Geräumige Balkone:

Der große Südbalkon lädt zum Entspannen ein, während der zusätzliche Balkon zusätzlichen Komfort bietet.

•Weitblick statt Alltag:

Die großzügige Galerie begeistert mit einem atemberaubenden Weitblick über die Stadt – ein Highlight, das beeindruckt.

Diese Ausstattung vereint Eleganz, Funktionalität und modernen Komfort und macht Ihr neues Zuhause zu einem Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen können.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Perfekte Lage: Ruhig, zentral und ideal angebunden

Diese Wohnung bietet eine einmalige Kombination aus Ruhe und bester Erreichbarkeit. Eingebettet in eine grüne Umgebung, mit dem Mirker Hain fast vor der Haustür, profitieren Sie zugleich von einer optimalen Infrastruktur:

•Beste Verkehrsanbindung:

In nur ca. 3 Minuten erreichen Sie die A46, die Ihnen eine schnelle Verbindung ins Umland bietet. Auch die Wuppertaler Innenstadt und der Hauptbahnhof sind in nur 7–10 Minuten mit dem Auto erreichbar.

•Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten:

Für den täglichen Bedarf ist Lidl in ca. 3 Minuten erreichbar, während größere Einkäufe bei Edeka in nur 10 Minuten erledigt sind.

•Freizeit & Fitness:

Ein Fitnessstudio (10 Minuten) sowie der Zugang zu herrlichen Lauf- und Spazierwegen im Mirker Hain befinden sich in unmittelbarer Nähe.

•Weitere Annehmlichkeiten:

Mehrere Bäcker sind ebenfalls unter 5 Minuten entfernt – perfekt für frische Brötchen am Morgen.

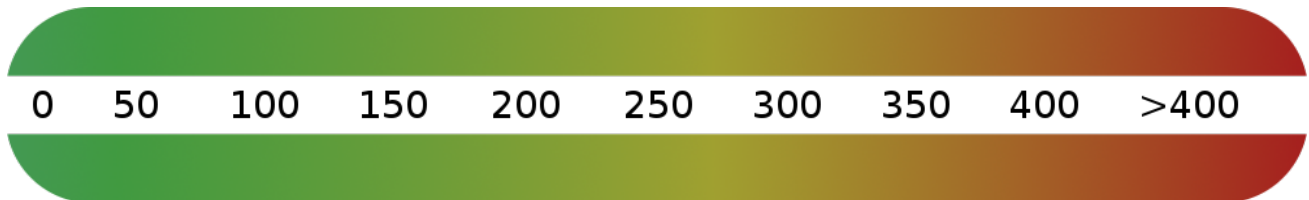
Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier absolute Ruhe und einen unverbaubaren Blick, der Ihnen jederzeit eine kleine Auszeit vom Trubel bietet. Ein idealer Wohnort für Menschen, die Natur und Urbanität miteinander verbinden möchten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	189,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Wohnbereich -> Schlafzim

# Exposé - Galerie



Kaminecke vor Renovierung



Schlafzimmer vor Renovierung

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer -> Wohnbereich



Schlafzimmer vor Renovierung

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Klingel mit Kamera



Kamin

# Exposé - Galerie



Kamin während Renovierung



Eingang außen

# Exposé - Galerie



Haustüre



Bad Hauptschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad Hauptschlafzimmer



Bad Hauptschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Galerie



Galerie vor Renovierung

# Exposé - Galerie



Treppe Eingang



Treppe Eingang

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Balkon Aussicht



# Exposé - Galerie



Balkon Abend



Blick auf Kaminecke

# Exposé - Galerie



Balkon Aussicht



Galerie Aussicht

# Exposé - Galerie



Galerie Aussicht

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

Registrierungsnummer <sup>4</sup> NW-2016-001023559  
(oder: „Registrierungsnummer wurde beantragt am ...“)

2

---

**Energiebedarf**

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 43 kg/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
189 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
199 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

Primärenergiebedarf	kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	Anforderungswert	kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	Eis-Energiebedarfsberechnungssystemdes Verfahrens
Energetische Qualität der Gebäudehülle H <sub>tr</sub>	W/(m <sup>2</sup> ·K)	Anforderungswert	W/(m <sup>2</sup> ·K)	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4109-6 und DIN V 4701-10
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)				<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18559
				<input type="checkbox"/> Regelung nach § 9 Absatz 5 EnEV
				<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

---

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 189 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

**Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kühlbedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	0 %
		0 %
		0 %

**Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>**

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EEWärmeG sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 6 EEWärmeG am verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswerte Primärenergiebedarf:	kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Verschärfte Anforderungswerte für die energetische Qualität der Gebäudehülle H <sub>tr</sub> :	W/(m <sup>2</sup> ·K)

**Vergleichswerte Endenergie**

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Energieeffizientes Einfamilienhaus  
 Energieeffizientes MFH  
 EPF Einfamilienhaus  
 EPF MFH  
 Energieeffizientes Einfamilienhaus  
 Energieeffizientes MFH  
 Energieeffizientes Einfamilienhaus  
 Energieeffizientes MFH

---

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

---

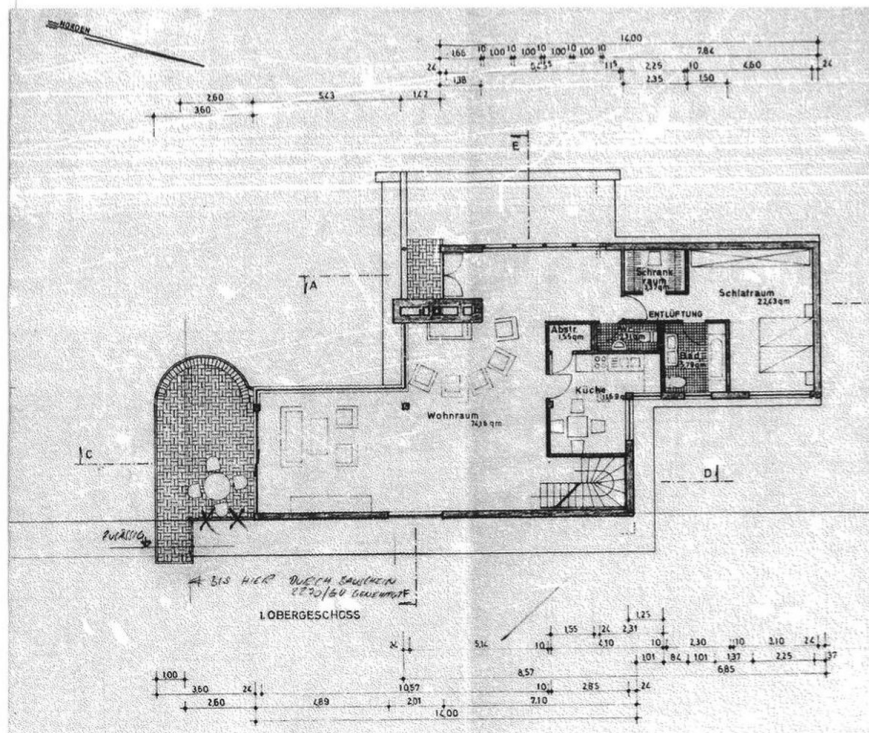
<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> freiwillige Angabe  
<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV  
<sup>5</sup> nur bei Neubau  
<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG  
 EPF: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis vor Dämmung EG

www.ohne-makler.net/expose/330090

Seite 19/22

# Exposé - Grundrisse



Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

