

Zone 30—FREISTEHENDES, erweiterungsfähiges Haus, Garage, famfreundl.Wohnlage- citynah 1 km



Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
-----------	-----------

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	112 m²
Nutzfläche	60 m²
Grundstücksfläche	611 m²
Zimmer	4
Balkone	1
Terrassen	1
Baujahr	1955

Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	18.11.2023
Energieverbrauchskennwert	178,1kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Ausstelldatum	18.11.2013

Ausstattung

Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett, Fertigparkett, Laminat, Kunststoff
Heizungsart	Etagenheizung
Unterkellert	Ja

Objektbeschreibung

In ruhiger Lage (Zone 30), in gewachsenem Umfeld mit gediegener 1 - 2 Familienhaus-Bebauung befindet sich dieses freistehende Haus auf einem schönen 611 m² großem Süd- Westgrundstück mit Garage und Pkw-Stellplatz. Das Haus (2 abgeschlossene Einheiten), wurde 1991 von Grund auf renoviert / saniert und zu einem Zweifamilienhaus umgebaut. Das Haus ist verlinkert. Dem Grunde nach wurde die Immobilie 1954 erbaut.

Folgende Aufteilung ist gegeben:

Im EG - Diele

Bad mit Dusche, WC Fenster, weiß gefliest

Küche

Wohnraum mit Zugang zur Veranda und Garten

Schlafzimmer (oder Wohnraum, getrennt durch doppelfl. gr.Schiebetüre)

Im OG - Diele

Bad mit Dusche, WC Fenster, weiß gefliest

Küche mit Einbauküche

Wohnraum mit Zugang zum Balkon

Schlafzimmer mit Einbauschränk

zum DG (kürzlich komplett erneuert) - führt eine vor der OG-Einheit befindliche Raumpartreppe.

Im KG - befinden sich 4 Kellerräume, eine Waschküche und Außentreppe zum Garten.

Lage

Geschäfte, Ärzte, Schulen, auch weiterführende und Kindergärten sind in wenigen Minuten zu erreichen. Der Wupperwald und die Anlagen entlang der Wupper, die Schusterinsel laden zu Freizeitaktivitäten ein. Opladen -hat viele, bestens sortierte Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants und Cafes in seiner Fussgängerzone und in den umliegenden Gassen und Quartieren, - richtet diverse Feste aus und ist über seine Grenzen hinaus z.B. für die jährlich stattfindende Bierbörse und eine traditionelle Kneipenlandschaft bekannt

Anbindung BAB (A 1, A3, A 59 , 542) ca. 2 km , ÖPNV - Bahnhof Opladen 1,7 km, VRS- Linien 202, 231 232 244, 250 253,255

Ausstattung

SAT und Kabel TV möglich

Parkett, Fliesen-, Laminatböden

Verklankerung mit Dämmung 1991

Umbau zum Zweifamhs. 1991

Nutzung als ein- oder Zweifamilienhaus möglich

Bäder..1991

Dacheindeckung mt Aufdachdämmung 2016

Einbauküche

Einbauschränke

Markise manuell

EnEv in Vorbereitung

Fenster Isolierverglasung mit Rollläden 1991

Gasthermen 18 und 24 Kw - je Etage eine

Terrasse und Garten in Süd- Westlage (Feierabendsonne)

Das Haus wurde komplett neu gestrichen, auch das KG und die Garage - der Boden mit grauer Sockelfarbe
Man könnte sofort einziehen.

Begehrte Ruhiglage, unweit des ehemaligen Finanzamtes in gewachsenem, familienfreundlichem Wohnumfeld.

Sonstiges

Baujahr: 1955 Energie mit Warmwasser: Ja Energiekennwert: 178,1 kWh/(m²*a) Befeuerung/Energieträger: Gas

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis Heizungsart: Etagenheizung

Kaufpreis 399.000,--€ Käuferprovision 3,57 % einschl. MwSt vom KP bezugsfrei nach Vereinbarung

SOERN SIE INTERESSE HABEN; FORDERN SIE UNSER UMFANGREICHERES LINKEXPOSÉ MIT WEITEREN DETAILINFORMATIONEN; GRUNDRISSSEN... AN. WIR LASSEN IHNEN DAS EXPOSÉ GERNE PER E-MAIL ZUKOMMEN. ÜBRIGENS; FÜR KOMMENDES WOCHENENDE IST EINE BESICHTIGUNG GEPLANT.

Bei Interesse können Sie einen Termin vereinbaren.



