

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



# **Preise & Kosten**

Kaufpreis 399.000 €

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche 112 m<sup>2</sup> Nutzfläche 60 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 611 m<sup>2</sup> 4 Zimmer Balkone 1 Terrassen 1 Baujahr 1955

#### **Energieausweis**

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

18.11.2013 Ausstelldatum

#### **Ausstattung**

immosafari.com OÜ Seite 1 / 4



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 verklinkert. 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 Einbauschrank

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

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

Verklinkerung mit Dämmung 1991

Umbau zum Zweifamhs. 1991

Nutzung als ein- oder Zweisfamilienhaus möglich

Bäder..1991

Dacheindeckung mt Aufdachdämmung 2016

Einbauküche

Einbauschränke

Markise manuell

EnEv in Vorbereitung

Fenster Isolierverglasung mit Rollladen 1991

Gasthermen 18 und 24 Kw - je Etage eine

Terrasse und Garten in Süd-Westlage (Feierabendsonne)

immosafari.com OÜ Seite 2 / 4



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 SOFERN SIE INTERESSE HABEN; FORDERN SIE UNSER UMFANGREICHERES LINKEXPOSÉ MIT WEITEREN DETAILINFORMATIONEN; GRUNDRISSEN... 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.









immosafari.com OÜ Seite 3 / 4











immosafari.com OÜ Seite 4 / 4