Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

Sonnendurchflutete 3 Zi.- Wohnung im DG inkl. Speicher - mit viel Potenzial

Objektnummer: 25063017



KAUFPREIS: 185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101.13 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

Auf einen Blick

Objektnummer	25063017
Wohnfläche	ca. 101.13 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1930

Kaufpreis	185.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	07.07.2031
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	188.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

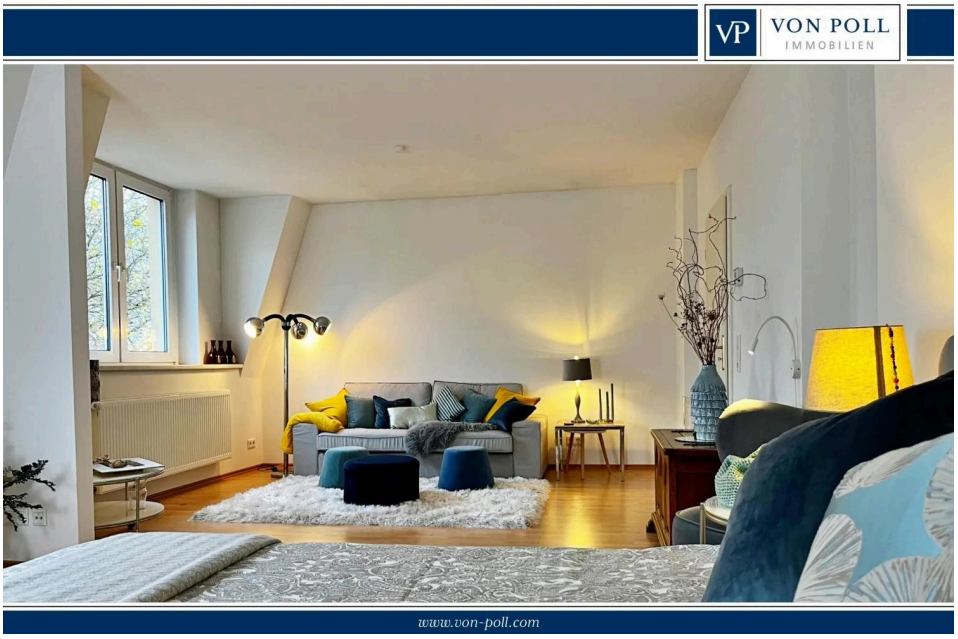
Die Immobilie





Objektnummer: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine helle und sehr gepflegte Dachgeschosswohnung in einem im Jahr 1930 erbauten Mehrfamilienhaus. Die Wohnung bietet auf einer Wohnfläche von circa 101,13 m² eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt drei Zimmern. Die sehr wenigen Dachschrägen und hohe Decken verleihen der Wohnung ein großzügiges Raumgefühl. Hervorzuheben ist, dass sich die Wohnung über das gesamte vierte Obergeschoss verteilt. Sie ist ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine gut strukturierte Raumaufteilung legen.

Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit einer Fläche von etwa 35 m², das genug Platz bietet, um es nach eigenen Vorstellungen einzurichten. Durch die Option, ein weiteres Schlafzimmer in diesem Raum zu errichten, besteht die Möglichkeit, die Wohnbedürfnisse individuell anzupassen.

Die beiden Schlafzimmer bieten angenehme Rückzugsorte und ausreichend Raum für erholsame Nächte. Das Badezimmer, mit einer Fläche von ca.12 m², ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet und bietet so Komfort für jeden Geschmack. Alle Wände der Wohnung sind mit Malervlies beschichtet und weiß gestrichen, was den Räumen ein helles und einladendes Ambiente verleiht.

Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und verfügt über einen Fliesenboden, der sich auch im Badezimmer wiederfindet. Der Flur, die Schlafzimmer und das Wohnzimmer sind mit einem robusten Laminatboden versehen, der für eine warme Atmosphäre sorgt.

Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Etagenheizung aus dem Baujahr 2019, die eine angenehme Wärmeverteilung in den Wintermonaten gewährleistet.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der zum Sondereigentum gehörende Spitzboden mit einer Grundfläche von rund 85 m². Dieser zusätzliche Stauraum bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche. Darüber hinaus gehören ein Kellerraum und ein Abstellraum auf halber Treppe zum Sondereigentum der Wohnung, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Insgesamt besticht diese gepflegte Dachgeschosswohnung durch ihre durchdachte Aufteilung und die praktischen Zusatzflächen. Sie befindet sich in einem modernisierten Zustand, der in 2019 durch den Einbau einer neuen Gastherme aufgewertet wurde.

Diese Immobilie ist ideal für alle, die eine funktionale und individuelle Wohnbedingungen suchen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung und

entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die diese Wohnung bietet.

Es besteht die Möglichkeit einen Stellplatz im Hinterhof anzumieten.

Das zu entrichtende Hausgeld über 215,00 EUR ist kalkuliert für 1 Person. Die darin enthaltende Instandhaltungsrücklage beträgt 80,67 EUR.

Bei Interesse an einer Besichtigung oder weiteren Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Chance, sich ein Bild von dieser einmaligen Immobilie zu machen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

Ausstattung und Details

- Gas- Brennwerttherme Bj. 2019
- geräumiges Bad mit Dusche und Badewanne
- alle Wände mit Malerlies beschichtet und weiß gestrichen
- Böden in Bad und Küche: Fliesen
- Bäden in Flur, Schlafzimmern und Wohnzimmer: Laminat
- Einbauküche inklusive
- Fenster: Kunststoff-Isoglas
- zusätzlich in Sondereigentum befindet sich:

Kellerraum, Abstellraum auf halber Treppe und der gesamte Spitzboden mit ca. 90 m² Grundfläche

Gemeinschaftsflächen:

- 2024 Neubekleidung der drei Kamine auf dem Dach plus Ausbesserung/ Reparaturen am Dach/Wartungsarbeiten
- 2022 Tonnen-„Garage“ für den Hinterhof wurde angeschafft.
- 2021 Das Treppenhaus wurde komplett gestrichen, samt Kellertüren. Es wurde neue Flurlampen gekauft und Fussmatten angeschafft.

-2020 Das Treppenhaus wurde in meinem Treppenabschnitt renoviert: Treppe wurde mit dem PVC ausgelegt und Fußleisten angebracht und das Geländer gestrichen passend zu dem Rest des
Treppenhauses.

Objektnummer: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

Alles zum Standort

Die Etagenwohnung befindet sich im Stadtteil Barmen, genauer im Wohnquartier Oberbarmen- Wichlinghausen und liegt auf einer ruhigen, begrünten Einbahnstraße, die eine angenehme Wohnatmosphäre bietet.

Die Lage zeichnet sich unter anderem durch Ihre hervorragende Infrastruktur aus. Busse sind fußläufig erreichbar. Eine optimale Verkehrsanbindung zu den Autobahnen A46 und A1 bietet die Anschlussstelle Wuppertal-Wichlinghausen, die in nur 4 Minuten Fahrzeit zu erreichen ist.

In naher Umgebung finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und medizinische Einrichtungen, die den täglichen Bedarf decken. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der Nähe, welche für eine besonders Familienfreundliche und attraktive Lage sorgt.

Insgesamt bietet die Wohnung eine optimale Kombination aus ruhiger Wohngegend und gleichzeitig zentraler Anbindung an Verkehr, was sie zu einem idealen Wohnort in Wuppertal macht.

Objektnummer: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Constantin Pauly

Friedrich-Ebert-Straße 38, 42103 Wuppertal
Tel.: +49 202 - 24 29 72 2
E-Mail: wuppertal@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com