Wuppertal

5-Zi. Gartenwohnung – vielseitiges Immobilienangebot mit Terrasse und Balkon

Objektnummer: 26063021



KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118.24 m^2 • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26063021 - 42109 Wuppertal

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

Objektnummer: 26063021 - 42109 Wuppertal

Auf einen Blick

Objektnummer	26063021
Wohnfläche	ca. 118.24 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1967

Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26063021 - 42109 Wuppertal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	247.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26063021 - 42109 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063021 - 42109 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063021 - 42109 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063021 - 42109 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063021 - 42109 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063021 - 42109 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063021 - 42109 Wuppertal

Die Immobilie





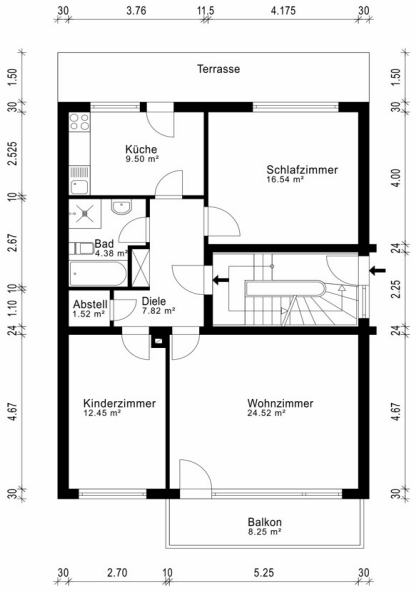
Objektnummer: 26063021 - 42109 Wuppertal

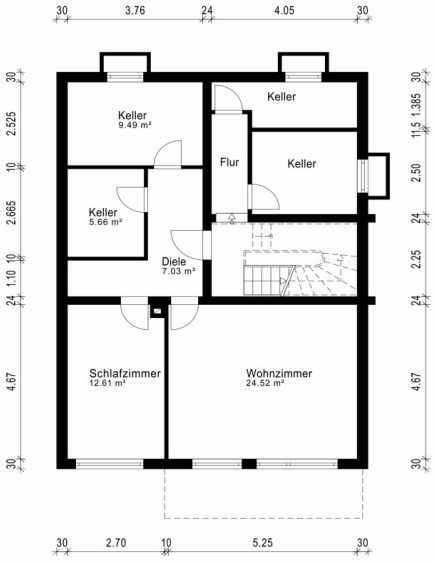
Die Immobilie



Objektnummer: 26063021 - 42109 Wuppertal

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26063021 - 42109 Wuppertal

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine im Erdgeschoss gelegene Wohnung mit einem zusätzlichen separaten Wohnbereich im Untergeschoss.
Das Wohnhaus wurde 1967 in massiver Bauweise errichtet. Beide Wohnbereiche sind derzeit unbewohnt und stehen dem zukünftigen Eigentümer somit zur freien Verfügung.
Die Kombination aus einer großzügigen Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten sowie zusätzliches Wohnräumen im Untergeschoss bieten vielfältige Möglichkeiten für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Erdgeschosswohnung – ca. 77 m²

Die ca. 77 m² große Erdgeschosswohnung ist klassisch und familienfreundlich aufgeteilt und verfügt über drei Wohnräume, eine Küche, ein Badezimmer sowie eine Diele.

Zwei der Wohnräume sind zur ruhigen Straße ausgerichtet, ein weiteres zum eigenen Garten. Ein zur Straße gelegenes Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zum großzügigen ca. 8,25m² großen West-Balkon, der mit seiner schönen Weitsicht einen attraktiven Rückzugsort bietet.

Von der Küche aus gelangt man direkt auf die ca. 20 m² große Terrasse und in den rund 400 m² großen Garten, der der Wohnung im Sondernutzungsrecht zugeordnet ist. Damit steht den Bewohnern ein außergewöhnlich großzügiger privater Außenbereich zur Verfügung – ideal für Familien, Gartenliebhaber oder entspannte Stunden im Freien.

Die Erdgeschosswohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet dadurch die Möglichkeit, die Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und individuell zu gestalten.

Wohnbereich im Untergeschoss – ca. 41,24 m²

Dieser Wohnbereich verfügt über ca. 41,24 m², er umfasst zwei Wohnräume sowie zusätzliche ca. 15 m² Nutzflächen, in denen ein Badezimmer eingerichtet wurde.

Die Wohnräume sind über das gemeinschaftliche Treppenhaus erreichbar und bieten einen separaten, eigenständigen Wohnbereich.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Ein besonderer Vorteil dieses Angebots ist die mögliche Verbindung beider Wohnbereiche. Je nach baulichen Gegebenheiten und erforderlichen Genehmigungen besteht die Option, das Erd- und Untergeschoss miteinander zu verbinden.

Alternativ lassen sich die beiden Einheiten auch getrennt voneinander nutzen. Denkbar sind beispielsweise:

Wohnen und Generationenwohnen unter einem Dach
Nutzung der Erdgeschosswohnung als Hauptwohnsitz und der zweiten Einheit als separates Apartment
Wohnen und Arbeiten mit einem eigenen Bürobereich
Nutzung durch erwachsene Kinder oder Familienangehörige
Kombination aus Eigennutzung und separater Vermietung

Damit eignet sich das Angebot sowohl für Eigennutzer mit individuellem Platzbedarf als auch für Käufer, die nach einer flexiblen Immobilie mit Entwicklungspotenzial suchen.

Weitere Ausstattung

Beide Wohnungen verfügen jeweils über eine eigene Gastherme und können somit unabhängig voneinander beheizt werden.
Zur Erdgeschosswohnung gehört außerdem ein geräumiger Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Fazit

Dieses Wohnungsangebot überzeugt insbesondere durch die Kombination aus großzügiger Erdgeschosswohnung, zusätzlicher separatem Wohnbereich im Untergeschoss, ca. 400 m² großem Garten im Sondernutzungsrecht, Terrasse und großzügigem West-Balkon mit Weitsicht.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, Bilder und Unterlagen zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 26063021 - 42109 Wuppertal

Ausstattung und Details

- Beheizung erfolgt über zwei Gasthermen im Erd-und Untergeschoss
- Doppelverglaste Fenster

Objektnummer: 26063021 - 42109 Wuppertal

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Wuppertaler Stadtteil Elberfeld, im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg. Die Umgebung ist durch eine gewachsene Wohnstruktur mit ansprechendem Altbaubestand und viel Grün geprägt und verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit der Nähe zu den vielfältigen Angeboten der Elberfelder Innenstadt.

Die Bremer Straße selbst ist überwiegend durch eine ruhige Wohnbebauung geprägt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés, Restaurants sowie verschiedene Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind gut erreichbar.

Ein besonderer Pluspunkt der Lage ist die Nähe zu den Grün- und Naherholungsgebieten des Wuppertaler Nordens. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und sportliche Aktivitäten. Die beliebte Nordbahntrasse ist ebenfalls gut erreichbar und bietet eine attraktive Verbindung durch die Stadt sowie vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Die Elberfelder Innenstadt mit ihrem umfangreichen Angebot an Geschäften, Gastronomie, Kultur- und Freizeiteinrichtungen ist schnell erreichbar. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Bushaltestellen befinden sich in der näheren Umgebung der Immobilie.

Auch für Berufspendler ist der Standort interessant: Über das Wuppertaler Straßennetz bestehen gute Verbindungen zu den umliegenden Stadtteilen und zur Autobahn A46, über die unter anderem Düsseldorf, Essen und weitere Städte des Rhein-Ruhr-Gebiets gut erreichbar sind. Der Wuppertaler Hauptbahnhof mit Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr ist ebenfalls gut angebunden.

Insgesamt bietet die Lage an der Bremer Straße eine attraktive Kombination aus gewachsener Wohnqualität, grüner Umgebung, guter Infrastruktur und kurzen Wegen in die Elberfelder Innenstadt – eine interessante Wohnlage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Objektnummer: 26063021 - 42109 Wuppertal

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: 26063021 - 42109 Wuppertal

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