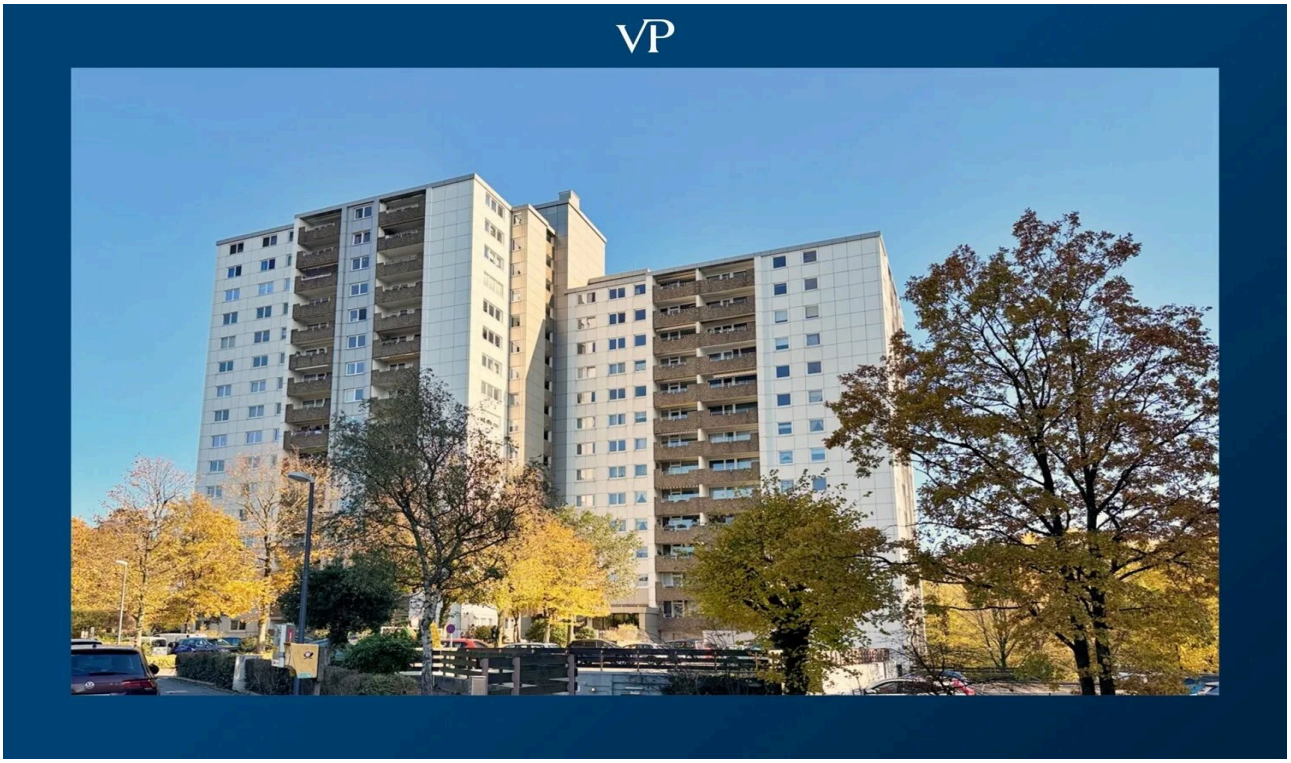
Wuppertal

Wohnen mit Weitblick – Großzügige Etagenwohnung in begehrter Wohnlage von Wuppertal-Katernberg

Objektnummer: 26063025



KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91.51 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26063025 - 42113 Wuppertal

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

Objektnummer: 26063025 - 42113 Wuppertal

Auf einen Blick

Objektnummer	26063025
Wohnfläche	ca. 91.51 m²
Etage	6
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	179.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26063025 - 42113 Wuppertal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	20.10.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	150.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26063025 - 42113 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063025 - 42113 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063025 - 42113 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063025 - 42113 Wuppertal

Die Immobilie





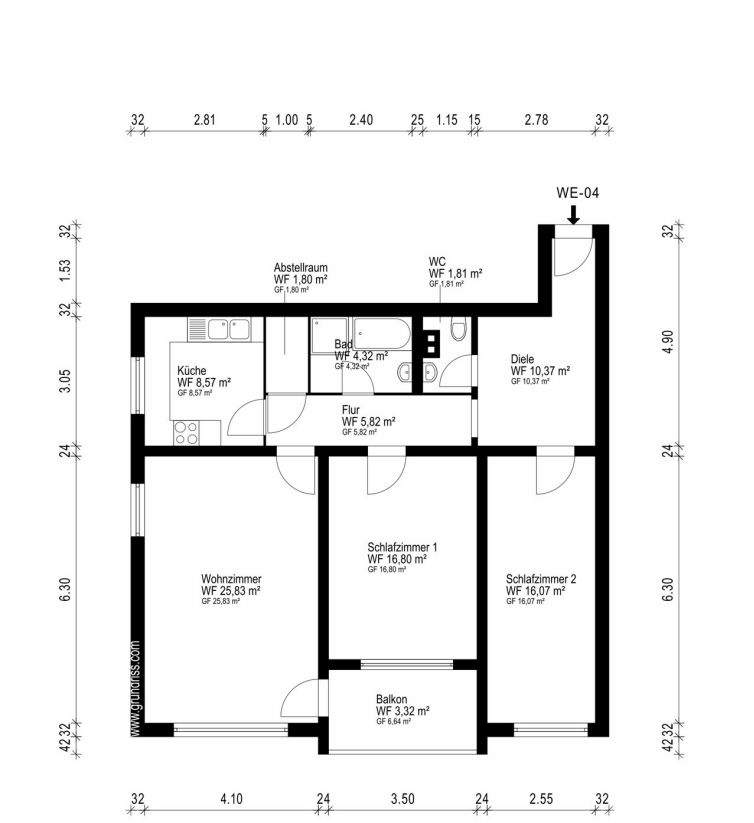
Objektnummer: 26063025 - 42113 Wuppertal

Die Immobilie



Objektnummer: 26063025 - 42113 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: 26063025 - 42113 Wuppertal

Ein erster Eindruck

Wohnen mit Weitblick – Großzügige Etagenwohnung in begehrter Wohnlage von Uellendahl-Katernberg

Attraktive Eigentumswohnung mit ca. 92 m² Wohnfläche, Balkon, Tiefgaragenstellplatz und herrlicher Fernsicht

In einer der besonders begehrten Wohnlagen von Wuppertal-Katernberg befindet sich diese großzügig geschnittene Etagenwohnung im 6. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1970. Das Gebäude verfügt über insgesamt 17 Etagen sowie einen Aufzug, sodass die Wohnung bequem und barrierefrei erreichbar ist.

Auf ca. 92 m² Wohnfläche erwartet Sie ein gut durchdachter Grundriss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnung bietet zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Bidet sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum und ergänzt das komfortable Raumangebot.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 6,64 m² große Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Von hier aus sowie von sämtlichen Wohnräumen genießen Sie eine herrliche Weitsicht über die umliegende, begrünte Umgebung. Die erhöhte Wohnlage vermittelt ein angenehmes Gefühl von Weite und bietet einen schönen Blick ins Grüne.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum sowie ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage. Damit ist auch für zusätzlichen Stauraum und komfortables Parken gesorgt.

Gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen!

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Dies bietet Ihnen die attraktive Möglichkeit, die Räumlichkeiten ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack und Ihren individuellen Wohnwünschen zu gestalten. Ob moderne Wohnkonzepte, zeitgemäße Ausstattung oder eine individuelle Raumgestaltung – hier können Sie Ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen und sich ein Zuhause mit ganz persönlicher Note schaffen.

Die Kombination aus großzügigem Platzangebot, begehrter Wohnlage, Aufzug, Tiefgaragenstellplatz und einer beeindruckenden Fernsicht macht diese Immobilie zu einer interessanten Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Hausgeld

Wohnung: monatlich 441 €, darin enthalten 115 € Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

Tiefgaragenstellplatz: monatlich 53 €, darin enthalten 41 € Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

Fazit:
Eine großzügige Wohnung in gefragter Wohnlage mit schönem Ausblick, praktischer Raumaufteilung und attraktiven Ausstattungsmerkmalen. Eine Immobilie mit Potenzial, die darauf wartet, durch eine individuelle Modernisierung in neuem Glanz zu erstrahlen.

Objektnummer: 26063025 - 42113 Wuppertal

Ausstattung und Details

Fenster:
Alle Iso-Kunststofffenster, bis auf die Balkontür, wurden in 2019 ausgetauscht.
Badezimmer: mit Bidet
Gäste-WC: vorhanden
Abstellraum: vorhanden
Kellerraum: vorhanden
Tiefgaragenstellplatz: vorhanden

Objektnummer: 26063025 - 42113 Wuppertal

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg, einer der gefragtesten Wohnlagen im Nordwesten Wuppertals. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch seine ruhige, naturnahe Atmosphäre und einen hohen Grünanteil aus. Weitläufige Wiesen, Felder und kleinere Waldgebiete prägen das Umfeld und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung direkt vor der Haustür. Ob ausgedehnte Spaziergänge, Fahrradtouren oder Spielmöglichkeiten im Freien – hier kommen Naturliebhaber und Familien gleichermaßen auf ihre Kosten. In den Sommermonaten lädt zudem das Freibad im Quartier zu einer erfrischenden Auszeit ein.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Kindergärten und eine Grundschule befinden sich in fußläufiger Entfernung. Weiterführende Schulen sind bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Arztpraxen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und gewährleisten eine gute Versorgung im Alltag.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Schritte entfernt. Von hier aus gelangen Sie mit verschiedenen Buslinien in etwa 15 Minuten in die Elberfelder Innenstadt. Der Wuppertaler Hauptbahnhof ist rund 7 km entfernt.

Auch für Autofahrer bietet der Standort eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A535 und A46 erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Von dort bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Düsseldorf, Köln und ins Ruhrgebiet. Somit verbindet diese Wohnlage auf angenehme Weise ruhiges, grünes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte.

Objektnummer: 26063025 - 42113 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: 26063025 - 42113 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