

Sofort einziehen. Drei-Zimmer- Eigentumswohnung mit Terrasse und Gartenmitbenutzung.

42281 Wuppertal, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: STS1358



Wohnfläche ca.: **98,90 m²** - Gesamtfläche ca.: **112,46 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis:
240.000 EUR



Sofort einziehen. Drei-Zimmer-Eigentumswohnung mit Terrasse und Gartenmitbenutzung.

| | |
|----------------------------|------------------------|
| Objekt ID | STS1358 |
| Objekttypen | Etagenwohnung, Wohnung |
| Adresse | 42281 Wuppertal |
| Wohneinheiten | 1 |
| Wohnfläche ca. | 98,90 m ² |
| Nutzfläche ca. | 13,56 m ² |
| Gesamtfläche ca. | 112,46 m ² |
| Vermietbare Fläche ca. | 98,90 m ² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 2 |
| Terrassen | 1 |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Baujahr | 1979 |
| Stellplätze gesamt | 1 |
| Stellplatz | 1 Stellplatz |
| Ausstattung / Merkmale | Keller, Terrasse |
| Käuferprovision | inkl. 3,57% MwSt. |
| Kaufpreis | 240.000 EUR |



Objektbeschreibung

Die freundliche und teilweise frisch renovierte Drei-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1979 befindet sich im Gartengeschoß eines Sechsparteienhauses. Die Wohnfläche von ca. 98m² verteilt sich auf eine geräumige Küche, einen großzügigen, wohnlichen Wohnbereich mit Austritt auf die Terrasse und in den Garten, zwei neu gestaltete Badezimmer jeweils eins mit ebenerdiger Dusche und eins mit Badewanne, ein Schlafzimmer, ein Büro, eine Diele sowie einen praktischen Abstellraum. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die nach Westen ausgerichtete Sonnenterrasse. Der Grundriss ist schön, lebensnah und besonders. Die Immobilie ist mit Eichenlaminat, Vinyl und Fliesen ausgestattet. Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung der Wohnung zentral über die Ölheizung aus dem Jahr 2000. Manuelle Rollläden ermöglichen die Beschattung und Sicherung der charmanten Wohnung.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradkeller mit entsprechender Fahrradgarage. Ein Außenstellplatz steht Ihnen unmittelbar vor dem Eingang der Immobilie zur Verfügung.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf derzeit 509€ (diese beinhaltet einen Puffer der auf Grund der gestiegenen Energiekosten sicherheitshalber vom jetzigen Eigentümer hinterlegt wurde) und beinhaltet eine Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 83€ (Stand: 31.12.2022).

Die Gesamtinstandhaltungsrücklage beträgt 82.214,72€ (Stand: 31.12.2022). Der auf die Wohnung entfallende Anteil beträgt zu diesem Stand 5.432,69€.

Die Immobilie bildet eine wirtschaftliche Einheit mit den Häusern 84 und 86.

Die Wohnung ist nach Absprache verfügbar.

Lassen Sie sich von dieser attraktiven Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung überzeugen. Hierfür steht Ihnen Herr Stefan Siepmann jederzeit gerne zur Verfügung.

Sonstiges

Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt 240.000,00€ zuzüglich der vom Käufer zu zahlenden Provision in Höhe von 3,57% inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer. Wir sind vom Eigentümer allein beauftragt, Verhandlungen mit Interessenten zu führen.

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.

Kleingedrucktes:

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Energieausweis

| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
|----------------------------|-------------------|
| Gültig bis | 08.08.2028 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2000 |



| | |
|------------------------|--------------------------------|
| Primärenergieträger | Öl |
| Endenergieverbrauch | 122,00 kWh/(m ² ·a) |
| Energieeffizienzklasse | D |



Lage

Mit zahlreichen Parks, Wald- und Naturschutzgebieten ist Wuppertal eine der grünsten Großstädte Deutschlands und bietet dadurch nicht nur alle Vorzüge des Stadtlebens, sondern gleichzeitig auch unzählige Erholungsgebiete und Freizeitangebote. Wuppertal liegt in direkter Nähe zu wichtigen wirtschaftlichen Großstädten wie Köln, Dortmund oder Düsseldorf.

Der Stadtbezirk Barmen liegt im Osten Wuppertals und hat ca. 58.000 Einwohner. Auch hier gibt es unzählige denkmalgeschützte Bauten wie beispielsweise das Rathaus. Wer kulturell interessiert ist, findet in Barmen abwechslungsreiche Möglichkeiten: Neben dem Skulpturenpark Waldfrieden befindet sich hier auch die Wuppertaler Oper und das Museum für Frühindustrialisierung.

Die Umgebung Am Pannesbusch ist zum größten Teil von Mehrfamilienhausbebauung und Einfamilienhausbebauung geprägt. Des Weiteren sind Geschäfte des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut, insbesondere im Hinblick auf den öffentlichen Nahverkehr sowie die Bundes- und Landesstraßen: Alle Stadtteile sowie die umliegenden Großstädte sind schnell und problemlos über die Autobahnen A1 und A46 erreichbar. Trotz der guten Infrastruktur ist die Immobilie auf Grund der Sackgassenendlage sehr ruhig und idyllisch gelegen.





Seitliche Ansicht



Hauseingang



Abgang Wohneinheit



Wohnungseingang



Diele





Küche



Ausblick Essbereich



Wohn-/Esszimmer



Ansicht Terrasse



Schlafzimmer



Schlafzimmer





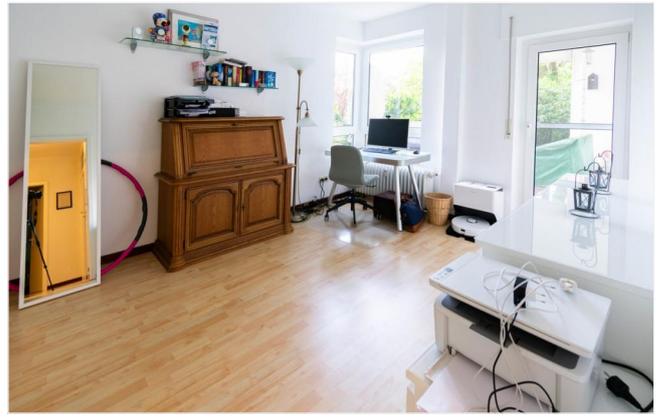
Badezimmer mit Dusche



Badezimmer mit Badewanne



Büro

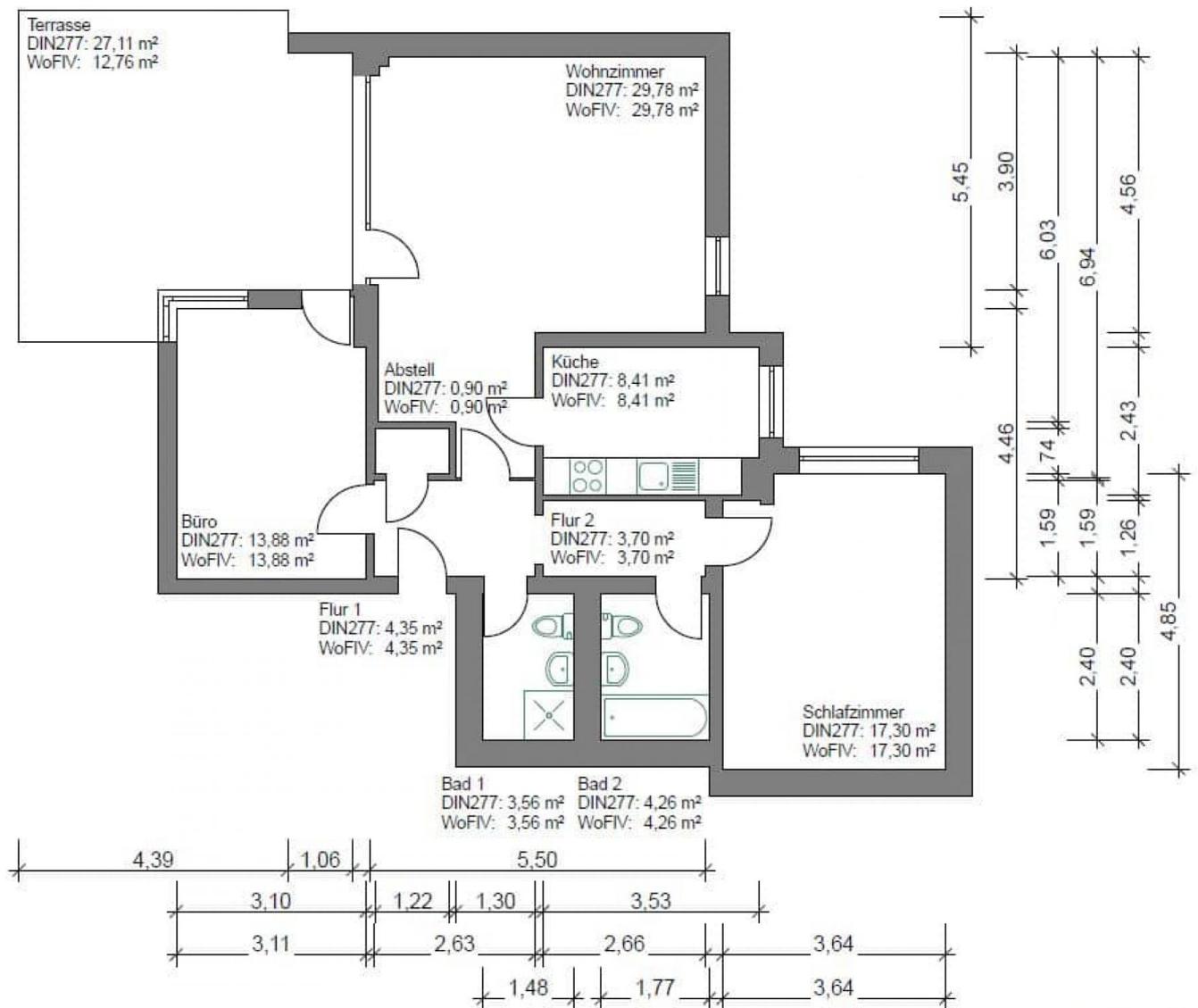


Büro



Grundriss

Grundriss



Souterrain

