

Wuppertal

Moderne Architektenwohnung mit Einbauküche

????????? ??????????: 24063015



???? ??????: 169.000 EUR • ??????????: ca. 64,3 m² • ?????????: 3

??????? ???????: 24063015 - 42285 Wuppertal

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24063015 - 42285 Wuppertal

?? ??? ??????

???????? ??????????	24063015	????? ???????	169.000 EUR
????????????	ca. 64,3 m ²	????????????	??????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	4		
????????	3		
???????????? ???	1	????????????????????	ca. 16 m ²
????????????		??????	
????????????	1	????????	????????????????
????? ?????????????	1955	????????	?????????

???????? ??????????: 24063015 - 42285 Wuppertal

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	????????? ????????	133.70 kWh/m ² a
???????????????	29.03.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	E
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	??????	???????????????	

???????? ??????????: 24063015 - 42285 Wuppertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24063015 - 42285 Wuppertal

?? ?????????



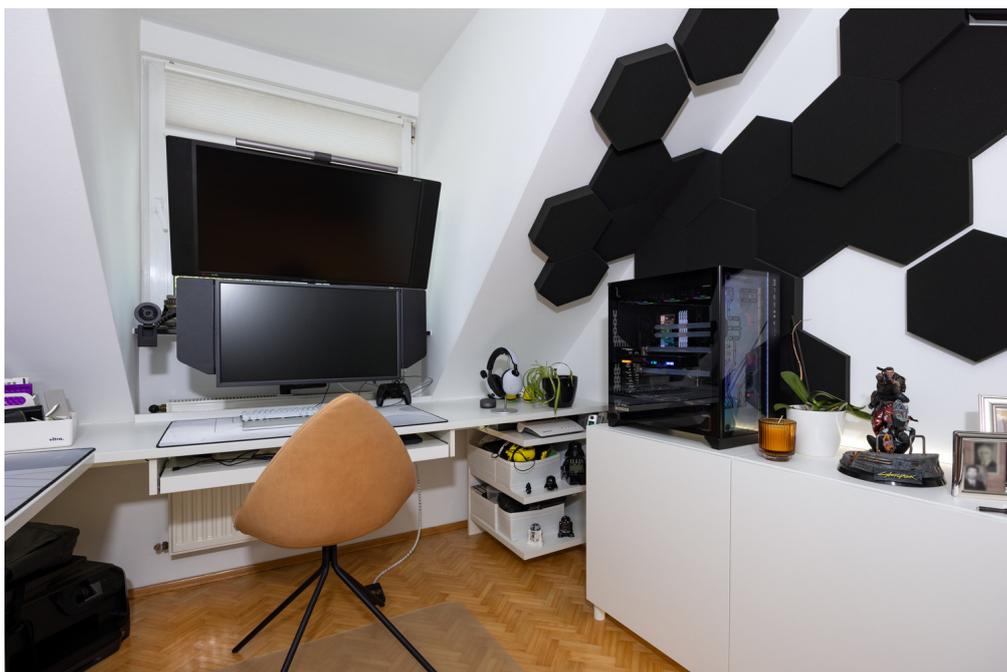
???????? ??????????: 24063015 - 42285 Wuppertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24063015 - 42285 Wuppertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24063015 - 42285 Wuppertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24063015 - 42285 Wuppertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24063015 - 42285 Wuppertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24063015 - 42285 Wuppertal

?? ?????????



??????? ????????: 24063015 - 42285 Wuppertal

?? ????????



??????? ???????: 24063015 - 42285 Wuppertal

??? ?????? ???????????

Diese attraktive Dachgeschosswohnung wurde 2001 von einem Architekten zu einer modernen Maisonette-Wohnung mit Galerie ausgebaut. Sie begeistert durch die offene Raumgestaltung mit vielen großen Fenstern, die eine helle und einladende Atmosphäre schaffen. Die Wohnung mit einer Grundfläche von ca. 120m² (inklusive Sondereigentum) erstreckt sich über zwei Etagen und bietet dank der Maisonette-Bauweise eine clevere und sehr individuelle Raumverteilung. Besonders hervorzuheben ist die Galerie in der oberen Ebene, die zusätzlichen Platz für kreative Gestaltungsideen ermöglicht. Ein großes Dachfenster bietet einen herrlichen Weitblick in die grüne Umgebung. Die Immobilie verfügt auf dieser Ebene zusätzlich über ein ausgebautes Sondereigentum, was allein eine Grundfläche von ca. 40 m² umfasst. Nach Abzug der Dachschrägen in beiden Ebenen beträgt die Wohnfläche 64,3m² plus 16,11m² Nutzfläche im Sondereigentum. In der unteren Etage lädt die offene Küche und der großzügige Wohnbereich zum gemütlichen Beisammensein ein. Auf dieser Ebene befinden sich das Bad und ein Zimmer, welches als Arbeitszimmer/Kinderzimmer genutzt werden kann. Zur Ausstattung der Wohnung gehören eine SieMatic-Einbauküche mit reichlich Stauraum, zwei hochwertige vom Schreiner maßgefertigte Einbauschränke inklusive Schreibtischeinbauten, sowie ein Bad mit Dusche und Badewanne. Ein Eichenparkettboden schenkt der Wohnung Wärme und einen edlen Stil. Die Wohnung befindet sich in einem Wohnhaus aus 1955 mit acht Wohneinheiten. Die Immobilie liegt zentral, mit idealer Anbindung an Bus und Bahn, sodass man einerseits die Annehmlichkeiten der Stadt genießen kann, aber auch schnell Rückzugsorte findet. Insgesamt handelt es sich hier um eine stilvolle und sehr gepflegte Wohnung, die durch ihre großzügige Raumgestaltung und hochwertige Ausstattung besticht. Ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Wohnkomfort und eine zentrale Lage legen. Das monatliche Hausgeld beträgt € 162,26,-, die Erhaltungsrücklage € 35,74. Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

??????? ???????: 24063015 - 42285 Wuppertal

???????????????? ???? ??????????

- * moderne SieMatic-Einbauküche mit Kochinsel
- * Gastherme erneuert 2022
- * Dachfenster erneuert 1996, zzgl. 2023 und weiterer geplanter Austausch eines Dachfensters in 2024 (Kostenübernahme durch Eigentümergemeinschaft)
- * Parkett auf beiden Ebenen
- * Elektrik, Gas und Wasserleitungen ca. 2001
- * mehrere maßgefertigte Einbauschränke
- * Diverse Möbel können nach Absprache übernommen werden
- * statt Kellerabteil großzügige Abstellkammer im Sondereigentum
- * Möglichkeit einer zusätzlichen Anmietung einer im Haus befindlichen Garage

???????? ??????????: 24063015 - 42285 Wuppertal

??? ??? ??? ????????????

Diese Immobilie befindet sich im Stadtbezirk Unterbarmen. Eine direkte Anbindung an die Friedrich-Engels-Allee sowie den ÖPNV ist gegeben. Die Schwebbahnstation Loh befindet sich in unmittelbarer Nähe. Von hier aus sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs mit dem Auto als auch fußläufig schnell erreicht. Ebenso sind die Innenstadtzentren von Barmen und Elberfeld in Kürze erreichbar. Die nächste Autobahnauffahrt (A46) erreichen Sie innerhalb von fünf Autominuten.

???????? ??????????: 24063015 - 42285 Wuppertal

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 133.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist E.

???????? ??????????: 24063015 - 42285 Wuppertal

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Constantin Pauly

Friedrich-Ebert-Straße 38 Wuppertal
E-Mail: wuppertal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com