Wuppertal

# Individuelles Penthouse in Bestlage Toelleturm

***VP azonosító: 25063007***

**VÉTELÁR:** 395.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 100 $m^2$ • **SZOBÁK:** 3

**VP azonosító: 25063007 - 42287 Wuppertal**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25063007 - 42287 Wuppertal**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25063007 |
| Hasznos lakótér | ca. 100 m² |
| Szobák | 3 |
| Hálószobák | 2 |
| FÜRD?SZOBÁK | 1 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 2004 |
| PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK | 1 x Mélygarázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 395.000 EUR |
| Lakás | Penthouse |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Karbantartott |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 5 m² |
| Felszereltség | Terasz, Beépített konyha, Erkély |

**VP azonosító: 25063007 - 42287 Wuppertal**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| F?tési rendszer | Központif?tés |
| Energiaforrás | Gáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 22.05.2032 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 88.40 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | C |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 2004 |

**VP azonosító: 25063007 - 42287 Wuppertal**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25063007 - 42287 Wuppertal**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25063007 - 42287 Wuppertal**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25063007 - 42287 Wuppertal**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25063007 - 42287 Wuppertal**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25063007 - 42287 Wuppertal**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25063007 - 42287 Wuppertal**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25063007 - 42287 Wuppertal**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25063007 - 42287 Wuppertal**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25063007 - 42287 Wuppertal**

# Az els? benyomás

Modernes Penthouse in Wuppertal nahe dem Toelleturm entdecken: Diese einzigartige Penthouse-Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Wuppertal, direkt am Toelleturm und nur einen Katzensprung vom Naherholungsgebiet Scharpenacken entfernt. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von etwa 100 m², die sich intelligent auf insgesamt 3 Zimmer verteilt. Die gelungene Raumaufteilung ist ideal für Paare oder kleine Familien mit einem Kind, die viel Wert auf individuelle Architektur und gehobene Ausstattung legen. Die im Jahr 2004 errichtete Immobilie zeichnet sich durch ihre außergewöhnliche Bauweise mit sehr hohen, gewölbten Decken aus, wodurch eine beeindruckende Atmosphäre geschaffen wird. Diese Penthouse befindet sich im 2. Obergeschoss eines Gebäudes mit vier Parteien. Der Zugang erfolgt ausschließlich über die Treppe. Auch wenn kein Aufzug vorhanden ist, überzeugt die Immobilie mit ihren weiteren Annehmlichkeiten. Das Herzstück der Wohnung bildet das geräumige Wohnzimmer, das direkten Zugang zur Hauptterrasse mit Südausrichtung bietet. Diese Terrasse lädt dazu ein, sonnige Stunden im Freien zu verbringen. Die übrigen zwei Terrassen sind ebenfalls gut gelegen und bieten zusätzliche Möglichkeiten, die Außenbereiche individuell zu gestalten. Die separate Küche ist praktisch gestaltet und verfügt über einen eigenen Terrassenzugang, was die Zubereitung von Mahlzeiten mit frischer Luft zu einem besonderen Erlebnis macht. Die beiden Schlafzimmer sind großzügig bemessen, wobei eines mit einer separaten Ankleide ausgestattet ist. Das zweite Schlafzimmer kann flexibel auch als Arbeitszimmer genutzt werden und bietet so Raum für persönliche Anpassungen an Ihre Lebenssituation. Das Badezimmer ist modern gefliest und bietet alle notwendigen Annehmlichkeiten mit einer großen Dusche und Eckbadewanne. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen nützlichen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet, sowie einen Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage, der im Kaufpreis (und der Hausgeldvorauszahlung) inbegriffen ist. Für die Wärme sorgt eine effiziente Zentralheizung, die den hohen Qualitätsansprüchen der Ausstattung gerecht wird. Auch diese Vorauszahlung ist in der Höhe des Hausgeldes mit inbegriffen. Das monatliche Hausgeld für zwei Personen beträgt EUR 259, 25 und die Instandhaltungsrücklage EUR 198,75. Die unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet macht diese Lage besonders attraktiv für Naturliebhaber und Menschen, die einen aktiven Lebensstil pflegen. Trotz der ruhigen Umgebung ist die Anbindung an das Stadtzentrum von Wuppertal hervorragend, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere wichtige Einrichtungen schnell erreichbar sind. Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einem gehobenen Zuhause in bester Lage sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Wohnung zu überzeugen.

**VP azonosító: 25063007 - 42287 Wuppertal**

# Minden a helyszínr?l

Top Wohnlage am Toelleturm: Ruhig am Rand zu Wiesen und Feldern gelegen, befindet sich diese Immobilie in einer der besten Wohnstraßen im ganzen Bergischen Land. Hier sind Sie umgeben von exklusiven Einfamilienhäusern und Villen. Gebäude aus der Gründerzeit und moderne, hochwertige Einfamilienhäuser in weitläufiger Bebauung, prägen das Quartier mit seinem grünen Band auf der südlichen Höhenlage Wuppertals. Das Naturschutzgebiet Scharpenacken/Marpe, Murmelbachtal und der Vorwerkpark grenzen unmittelbar an. Kindergärten, Schulen, Bäckereien, Lebensmittelläden und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen unmittelbar in der Nähe und sind in Kürze erreichbar. Durch die Nähe des Toelleturms sind außerordentlich gute Restaurants vorhanden. Eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung ist durch den Burgholztunnel zur A 46 gegeben. Ebenfalls bieten die in der Nähe befindlichen Anschlüsse zur A1, A3 und A43 eine schnelle Anbindung an die Städte Düsseldorf, Köln, Essen und gesamte Ruhrgebiet.

**VP azonosító: 25063007 - 42287 Wuppertal**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 88.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

**VP azonosító: 25063007 - 42287 Wuppertal**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Constantin Pauly

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com