

Wuppertal

# Attraktive Terrassenwohnung mit Tiefgaragenstellplatz in Bestlage des Briller Viertels

Objektnummer: 26063012



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84,23 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26063012 - 42115 Wuppertal**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26063012 - 42115 Wuppertal**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26063012</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 84,23 m<sup>2</sup></b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1984</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Tiefgarage</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>299.000 EUR</b>
<b>Wohnung</b>	<b>Erdgeschosswohnung</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,38% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Garten/ mitbenutzung</b>

**Objektnummer: 26063012 - 42115 Wuppertal**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>150.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>09.10.2027</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1984</b>

Objektnummer: 26063012 - 42115 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063012 - 42115 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063012 - 42115 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063012 - 42115 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063012 - 42115 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063012 - 42115 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063012 - 42115 Wuppertal

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

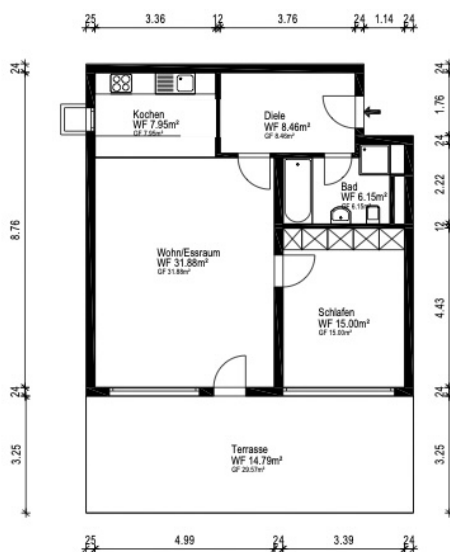
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26063012 - 42115 Wuppertal

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26063012 - 42115 Wuppertal**

## **Ein erster Eindruck**

Diese charmante Terrassenwohnung befindet sich in beehrter Höhenlage des renommierten Briller Viertels in Wuppertal, direkt angrenzend an die beliebte Kaiserhöhe. Die Lage vereint absolute Ruhe, viel Grün und eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum – ein idealer Rückzugsort mit urbaner Nähe.

Die im Erdgeschoss gelegene Wohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 84,23 m<sup>2</sup> sowie einem durchdachten und großzügigen Grundriss. Das Herzstück bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Große Fensterfronten schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang zur Terrasse. Auch das Schlafzimmer besticht durch bodentiefe Fenster mit Blick ins Grüne.

Ein besonderes Highlight ist die rund 30 m<sup>2</sup> große, teilüberdachte Terrasse. Sie bietet einen beeindruckenden Weitblick über Wuppertal und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – ob beim Frühstück, Sonnenbaden oder geselligen Abenden.

Das Badezimmer ist komfortabel ausgestattet und verfügt sowohl über eine Dusche als auch eine Badewanne. In der großzügigen Diele sorgen maßgefertigte Einbauschränke für praktischen Stauraum. Eine durchgängige Fußbodenheizung in allen Räumen gewährleistet ein angenehmes und behagliches Wohnklima.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1984 mit insgesamt 12 Wohneinheiten, was eine ruhige und angenehme Nachbarschaft garantiert. Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein eigenes Kellerabteil gehören ebenfalls zum Angebot. Die Immobilie ist zudem barrierearm gestaltet: Von der Tiefgarage aus gelangen Sie bequem per Aufzug auf die Ebene der Wohnung.

Die Wohnanlage wird von einem Hausmeister betreut, dadurch ist eine kontinuierlicher gepflegter Zustand gesichert.

Ein weiteres Highlight ist der parkähnlich angelegte Gemeinschaftsgarten mit Teich hinter dem Haus, der ausschließlich den Bewohnern zur Verfügung steht und eine außergewöhnliche Wohnqualität bietet.

### **Fazit:**

Diese Immobilie vereint komfortables Wohnen, eine erstklassige Lage und naturnahes Ambiente. Sie ist ideal für alle, die Ruhe, eine schöne Aussicht und ein gehobenes Wohnumfeld zu schätzen wissen.

**Das monatliche Hausgeld beträgt 563,- €, darin enthalten ist eine Instandhaltungsrücklage von 73,12 €.**

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

**Objektnummer: 26063012 - 42115 Wuppertal**

## **Ausstattung und Details**

- **Barrierearm**
- **Fußbodenheizung**
- **Große Einbauschänke in der Diele**
- **Rolladen**
- **Tiefgaragenstellplatz, ist über das Treppenhaus erreichbar**
- **Kellerabteil**
- **Waschküche mit Platz für die Waschmaschine**

**Objektnummer: 26063012 - 42115 Wuppertal**

## **Alles zum Standort**

**Das Briller Viertel ist ein idyllischer Ort, der durch seine Nähe zur Natur sowie zu allen wichtigen Anbindungen besticht. Hier genießen Sie die Vorzüge eines lebendigen Stadtteils mit einer guten Infrastruktur – Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind bequem zu erreichen. Gleichzeitig genießen Sie die Ruhe einer grünen Umgebung, die Ihnen den perfekten Rückzugsort nach einem hektischen Tag bietet. Diese besondere Lage kombiniert das Beste aus beiden Welten: eine harmonische Nachbarschaft, gepaart mit der Nähe zu den zentralen Anlaufpunkten der Stadt. Ein ideales Zuhause für all diejenigen, die sowohl Ruhe als auch eine zentrale Lage schätzen.**

**Objektnummer: 26063012 - 42115 Wuppertal**

## Weitere Informationen

**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: 26063012 - 42115 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](mailto:wuppertal@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**