

Wuppertal

# Attraktive Terrassenwohnung mit Tiefgaragenstellplatz in Bestlage des Briller Viertels

VP azonosító: 26063012



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

VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 84,23 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

**VP azonosító: 26063012 - 42115 Wuppertal**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26063012 - 42115 Wuppertal

## Áttekintés

VP azonosító	26063012
Hasznos lakótér	ca. 84,23 m <sup>2</sup>
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdőszobák	1
Építés éve	1984
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	299.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat

**VP azonosító: 26063012 - 42115 Wuppertal**

## **Áttekintés: Energia adatok**

<b>Futési rendszer</b>	<b>Padlófűtés</b>	<b>Energiatanúsítvány</b>	<b>Energia tanúsítvány</b>
<b>Energiaforrás</b>	<b>Gáz</b>	<b>Végso energiafogyasztás</b>	<b>150.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá</b>	<b>09.10.2027</b>	<b>Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány</b>	<b>E</b>
<b>Energiaforrás</b>	<b>Gáz</b>	<b>Építési év az energiatanúsítvány szerint</b>	<b>1984</b>

VP azonosító: 26063012 - 42115 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 26063012 - 42115 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 26063012 - 42115 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 26063012 - 42115 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 26063012 - 42115 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 26063012 - 42115 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 26063012 - 42115 Wuppertal

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

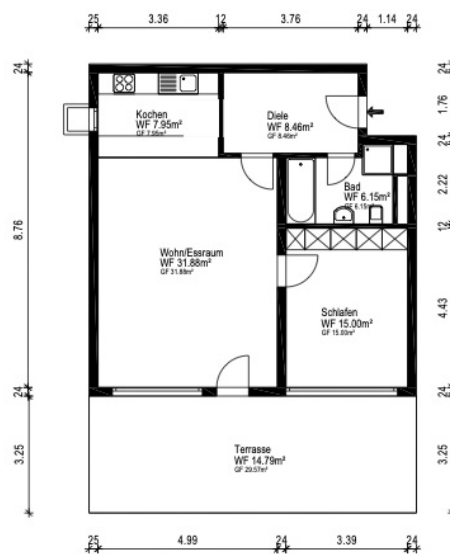
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

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

VP azonosító: 26063012 - 42115 Wuppertal

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26063012 - 42115 Wuppertal**

## **Az elso benyomás**

**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!**

**VP azonosító: 26063012 - 42115 Wuppertal**

## **Részletes felszereltség**

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

**VP azonosító: 26063012 - 42115 Wuppertal**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 26063012 - 42115 Wuppertal**

## **További információ / adatok**

**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: 26063012 - 42115 Wuppertal**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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