

Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

## Sonnendurchflutete 3 Zi.- Wohnung im DG inkl. Speicher - mit viel Potenzial

*Número da propriedade: 25063017*



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

**PREÇO DE COMPRA: 189.000 EUR • ÁREA: ca. 101,13 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

## Numa vista geral

|                       |                           |                             |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 25063017                  | Preço de compra             | 189.000 EUR                                                               |
| Área                  | ca. 101,13 m <sup>2</sup> | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 2,975% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos               | 3                         |                             |                                                                           |
| Quartos               | 2                         |                             |                                                                           |
| Casas de banho        | 1                         | Modernização / Reciclagem   | 2019                                                                      |
| Ano de construção     | 1930                      | Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
|                       |                           | Móveis                      | Cozinha embutida                                                          |

Número da propriedade: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Sistema de aquecimento de um piso | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                               | Procura final de energia                                 | 188.40 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 07.07.2031                        | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Gás                               | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1930                     |

Número da propriedade: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

## O imóvel



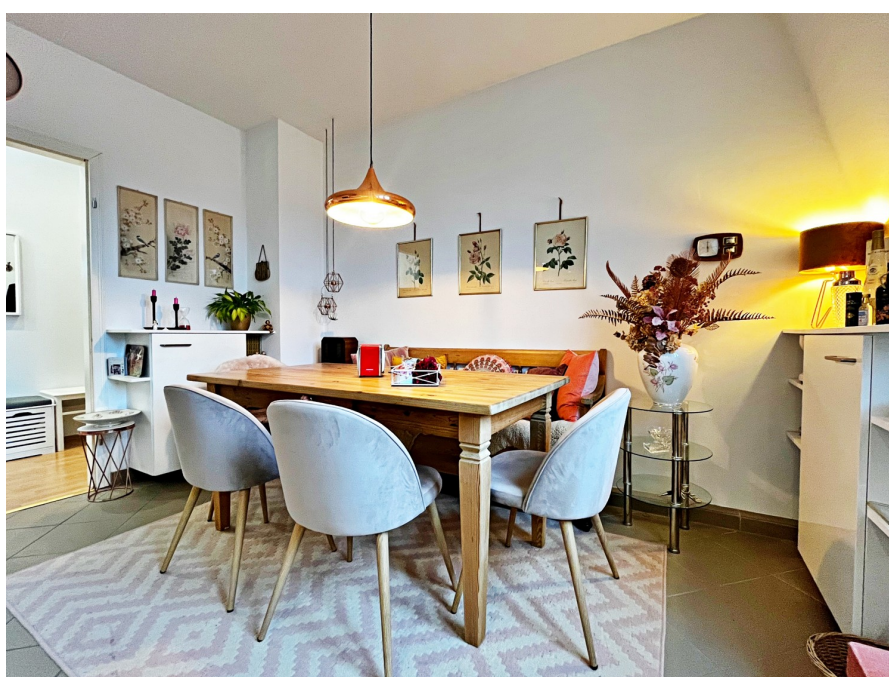
Número da propriedade: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

## O imóvel



**Número da propriedade: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd**

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine helle und sehr gepflegte Dachgeschosswohnung in einem im Jahr 1930 erbauten Mehrfamilienhaus. Die Wohnung bietet auf einer Wohnfläche von circa 101,13 m<sup>2</sup> eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt drei Zimmern. Die sehr wenigen Dachschrägen und hohe Decken verleihen der Wohnung ein großzügiges Raumgefühl. Hervorzuheben ist, dass sich die Wohnung über das gesamte vierte Obergeschoss verteilt. Sie ist ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine gut strukturierte Raumaufteilung legen.

Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit einer Fläche von etwa 35 m<sup>2</sup>, das genug Platz bietet, um es nach eigenen Vorstellungen einzurichten. Durch die Option, ein weiteres Schlafzimmer in diesem Raum zu errichten, besteht die Möglichkeit, die Wohnbedürfnisse individuell anzupassen.

Die beiden Schlafzimmer bieten angenehme Rückzugsorte und ausreichend Raum für erholsame Nächte. Das Badezimmer, mit einer Fläche von ca. 12 m<sup>2</sup>, ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet und bietet so Komfort für jeden Geschmack. Alle Wände der Wohnung sind mit Malervlies beschichtet und weiß gestrichen, was den Räumen ein helles und einladendes Ambiente verleiht.

Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und verfügt über einen Fliesenboden, der sich auch im Badezimmer wiederfindet. Der Flur, die Schlafzimmer und das Wohnzimmer sind mit einem robusten Laminatboden versehen, der für eine warme Atmosphäre sorgt.

Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Etagenheizung aus dem Baujahr 2019, die eine angenehme Wärmeverteilung in den Wintermonaten gewährleistet.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der zum Sondereigentum gehörende Spitzboden mit einer Grundfläche von rund 85 m<sup>2</sup>. Dieser zusätzliche Stauraum bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche. Darüber hinaus gehören ein Kellerraum und ein Abstellraum auf halber Treppe zum Sondereigentum der Wohnung, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Insgesamt besticht diese gepflegte Dachgeschosswohnung durch ihre durchdachte Aufteilung und die praktischen Zusatzflächen. Sie befindet sich in einem modernisierten Zustand, der in 2019 durch den Einbau einer neuen Gastherme aufgewertet wurde.

**Diese Immobilie ist ideal für alle, die eine funktionale und individuelle Wohnbedingungen suchen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die diese Wohnung bietet.**

**Es besteht die Möglichkeit einen Stellplatz im Hinterhof anzumieten.**

**Das zu entrichtende Hausgeld über 215,00 EUR ist kalkuliert für 1 Person. Die darin enthaltende Instandhaltungsrücklage beträgt 80,67 EUR.**

**Bei Interesse an einer Besichtigung oder weiteren Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Chance, sich ein Bild von dieser einmaligen Immobilie zu machen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.**

**Número da propriedade: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd**

## Detalhes do equipamento

- Gas- Brennwerttherme Bj. 2019
- geräumiges Bad mit Dusche und Badewanne
- alle Wände mit Malerlies beschichtet und weiß gestrichen
- Böden in Bad und Küche: Fliesen
- Böden in Flur, Schlafzimmern und Wohnzimmer: Laminat
- Einbauküche inklusive
- Fenster: Kunststoff-Isoglas
- zusätzlich in Sondereigentum befindet sich:  
Kellerraum, Abstellraum auf halber Treppe und der gesamte Spitzboden mit ca. 90 m<sup>2</sup>  
Grundfläche  
Gemeinschaftsflächen:
  - 2024 Neubekleidung der drei Kamine auf dem Dach plus Ausbesserung/  
Reparaturen am Dach/Wartungsarbeiten
  - 2022 Tonnen-„Garage“ für den Hinterhof wurde angeschafft.
  - 2021 Das Treppenhaus wurde komplett gestrichen, samt Kellertüren. Es wurde neue  
Flurlampen gekauft und Fussmatten angeschafft.
  - 2020 Das Treppenhaus wurde in meinem Treppenabschnitt renoviert: Treppe wurde mit  
dem PVC ausgelegt und Fußleisten angebracht und das Geländer gestrichen passend zu dem  
Rest des  
Treppenhauses.

**Número da propriedade: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd**

## Tudo sobre a localização

Die Etagenwohnung befindet sich im Stadtteil Barmen, genauer im Wohnquartier Oberbarmen- Wichlinghausen und liegt auf einer ruhigen, begrünten Einbahnstraße, die eine angenehme Wohnatmosphäre bietet.

Die Lage zeichnet sich unter anderem durch Ihre hervorragende Infrastruktur aus. Busse sind fußläufig erreichbar. Eine optimale Verkehrsanbindung zu den Autobahnen A46 und A1 bietet die Anschlussstelle Wuppertal-Wichlinghausen, die in nur 4 Minuten Fahrzeit zu erreichen ist.

In naher Umgebung finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und medizinische Einrichtungen, die den täglichen Bedarf decken. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der Nähe, welche für eine besonders Familienfreundliche und attraktive Lage sorgt.

Insgesamt bietet die Wohnung eine optimale Kombination aus ruhiger Wohngegend und gleichzeitig zentraler Anbindung an Verkehr, was sie zu einem idealen Wohnort in Wuppertal macht.

**Número da propriedade: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd**

## Outras informações

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Número da propriedade: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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