

Wuppertal

# Gemütliche Wohnung mit fantastischer Aussicht und zentraler Lage

Objektnummer: 24250022



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

**KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 24250022 - 42111 Wuppertal

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

Objektnummer: 24250022 - 42111 Wuppertal

## Auf einen Blick

|               |                       |            |   |
|---------------|-----------------------|------------|---|
| Objektnummer  | 24250022              | Kaufpreis  | 249.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 94 m <sup>2</sup> | Wohnung    | Maisonette  |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung     | Provision  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer        | 4                     | Nutzfläche | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Schlafzimmer  | 3                     |            |   |
| Badezimmer    | 1                     |            |   |
| Baujahr       | 1984                  |            |   |

Objektnummer: 24250022 - 42111 Wuppertal

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                         |                             |
|----------------------------|------------|-------------------------|-----------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Elektro    | Energieausweis          | BEDARF                      |
| Energieausweis gültig bis  | 26.03.2034 | Endenergiebedarf        | 122.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse | D                           |

Objektnummer: 24250022 - 42111 Wuppertal

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24250022 - 42111 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250022 - 42111 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250022 - 42111 Wuppertal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24250022 - 42111 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250022 - 42111 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250022 - 42111 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250022 - 42111 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250022 - 42111 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250022 - 42111 Wuppertal

## Ein erster Eindruck

Die geräumige Maisonette-Wohnung bietet auf ca. 94 m<sup>2</sup> genug Platz für Familien oder Paare, die die ruhige Waldlage zu schätzen wissen. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den geräumigen Flur, der zu den verschiedenen Zimmern führt. Das Wohnzimmer ist hell und luftig gestaltet und bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Die angrenzende offene Küche ist modern eingerichtet und lädt zu gemeinsamen Kochabenden ein. Mit insgesamt 4 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer, und einem Badezimmer, ist genug Raum vorhanden, um sich individuell einzurichten. Besonders hervorzuheben ist der Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt und einen herrlichen Blick auf den Gemeinschaftsgarten bietet. Die Immobilie verfügt über einen Stellplatz mit Wallbox für Elektroautos und weitere Parkmöglichkeiten stehen auf dem angrenzenden Gemeinschaftsparkplatz zur Verfügung. Dank der Luft-Luft Wärmepumpen ist eine nachhaltige Energieversorgung gewährleistet, was die Energieeffizienz des Hauses unterstützt. Das Haus teilt sich lediglich in zwei Parteien auf, was ein ruhiges Wohnen garantiert. Die waldnahe Lage sorgt für eine gute Luftqualität und ermöglicht Spaziergänge in der Natur direkt vor der Haustür. Die Wohnung bietet eine angenehme Wohnatmosphäre und ist ideal für ruhesuchende Personen, die dennoch eine gute Anbindung an die Stadt wünschen. Insgesamt zeichnet sich die Immobilie durch ihre praktische Aufteilung, die ruhige Lage, den vorhandenen Stellplatz mit Wallbox und den Gemeinschaftsgarten aus. Ein ideales Zuhause für Naturliebhaber, die Wert auf Komfort und eine gute Lebensqualität legen. Durch die gute Verkehrsanbindung sind auch Einkaufsmöglichkeiten und Schulen schnell erreicht. Die Wohnung besticht durch ein modernes und zeitgemäßes Design, welches sich durch die gesamte Wohnfläche zieht. Große Fenster sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre in den Räumen. Insgesamt bietet diese Immobilie alles, was man für komfortables Wohnen braucht – von der modernen Ausstattung über die ruhige Lage bis hin zum großzügigen Platzangebot. Diese Wohnung verspricht ein angenehmes Wohnerlebnis für die ganze Familie.

Objektnummer: 24250022 - 42111 Wuppertal

## Alles zum Standort

Charmante Wohnung in idealer Lage: ruhig gelegen und dennoch zentral. Hier haben Sie die Möglichkeit zu entspannen und sind dennoch schnell in den umliegenden Städten. Die Autobahnen A535 und A46 sind lediglich wenige Fahrminuten entfernt, ideal für Berufspendler. Schulen und Kindergärten, sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

**Objektnummer: 24250022 - 42111 Wuppertal**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 122.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 24250022 - 42111 Wuppertal

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alina Karla

---

Poststraße 9 Velbert  
E-Mail: [velbert@von-poll.com](mailto:velbert@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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