

Dachgeschosswohnung in Wuppertal

Sehr schöne 2,5 Zimmer Wohnung mit Balkon und herrlichem Blick ins Grüne - Düsseler Höhe!



Objekt-Nr. 1000

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **169.000 €**

Ansprechpartner:
Kristin Stahl
Telefon: 02058 7822828

42327 Wuppertal
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1965
Zimmer	2,00
Wohnfläche	64,00 m ²
Energieträger	Öl
Hausgeld mtl.	187 €

Übernahme	nach Absprache
Zustand	gepflegt
Etage	3. OG
Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wenn Sie diese attraktive Eigentumswohnung betreten, werden Sie sich sofort wohlfühlen. Ihr neues Zuhause ist warm und freundlich gestaltet und durch die vielen großen Fenster schön hell. Die Fenster bieten Ihnen einen herrlichen Blick in die Umgebungsnatur, ideal für Naturliebhaber. Trotzdem sind Sie mit Bus, S-Bahn und der nahen Auffahrt auf die A44 verkehrstechnisch gut angebunden.

Über das großzügige Treppenhaus erreichen Sie diese im 3. OG und gleichzeitig Dachgeschoss gelegene Wohnung. Die Diele bietet Ihnen ausreichend Platz für Ihre Garderobe und in der daneben liegenden Abstellkammer ist Platz für einen Trockner, Staubsauger, Bügelbrett und Vorräte.

Über den Flur gelangen Sie rechter Hand ins Badezimmer mit Dusche und linker Hand ins großzügige Schlafzimmer, in dem aktuell neben dem Schlafbereich ein Homeoffice eingerichtet ist. Am Ende des Flurs liegt direkt neben der Küche der Essbereich, der in den Wohnbereich geöffnet ist. Der Wohnbereich ist an drei Seiten mit Fenstern bzw. einer Tür auf den davor liegenden Balkon versehen. Dieser ist nach Süden ausgerichtet, sodass Sie im Sommer dort lange die Sonne genießen können. Eine Markise schützt Sie dabei vor zu viel Sonne.

Aus dem Wohnzimmer können Sie in den per Sondernutzungsrecht zu Ihrer Wohnung gehörenden Garten schauen. Er ist rund 65 m² groß und mit einem Gartenhaus ausgestattet. Auch die schöne Einbauküche ist im Preis bereits enthalten. Die Kunststofffenster sind dreifach verglast und mit Rollläden ausgestattet.

Ein Kellerraum mit Fenster gehört zur Wohnung dazu. Für Ihr Fahrrad steht ein Fahrradkeller bereit. Ihr Auto parken Sie auf den Parkplätzen der Zufahrtstrasse, die eine Sackgasse ohne Durchgangsverkehr ist. Um die Treppenhausreinigung brauchen Sie sich nicht zu kümmern, die wird von einem Hausmeisterdienst ausgeführt.

Ausstattung

Diese Wohnung und das Haus befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand.

- Baujahr 1965, aufgeteilt in Wohneigentum und modernisiert 1982
- Wohnfläche ca. 64 m²
- Einbauküche
- 2,5 Zimmer, Diele, Bad, Abstellraum
- Parkett und Fliesenböden
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Außenrollos
- Balkon mit Markise
- 3. OG = Dachgeschoss
- Eigener Garten ca. 65 m² mit Gartenhaus inkl. Stromanschluss, zur Wohnung zugeordnet
- Heizung von 2004
- Insgesamt 17 Wohneinheiten im Haus
- Hausgeld 187 € + 115 € Instandhaltungsrücklage

- Kellerabteil mit Fenster
- Fahrradkeller
- Energieverbrauchsausweis
- Energieverbrauch 126,8 kWh/(m²a)
- Energiekennwert D
- Hauptenergieträger Öl

Die im Exposé enthaltenen Angaben beruhen ausschließlich auf Angaben des Verkäufers oder sonstiger Dritter wie dem Grundbuchamt, Bauamt, Energieausweis etc... Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben können wir daher keine Haftung übernehmen.

Bevor wir uns direkt vor Ort zur Besichtigung treffen, lernen Sie das neue Zuhause bequem in einer 360-Grad-Besichtigung an Ihrem PC kennen. Kopieren Sie einfach diesen Link

<https://360tour.immobiliestahl.de/1000>

in Ihren Internetbrowser und besichtigen die Wohnung an Ihrem Rechner virtuell, anschließend treffen wir uns gerne live vor Ort.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Unser Tipp:

Besprechen Sie schon vor Vereinbarung eines Besichtigungstermins Ihre Finanzierungsmöglichkeiten mit Ihrer Hausbank. So erlangen Sie Sicherheit bei der Kaufplanung und verschaffen sich Handlungsschnelligkeit für die Kaufentscheidung. Viele Eigenheimträume sind schon zerplatzt, weil die Klärung der Finanzierung im Nachhinein zu viel Zeit in Anspruch genommen hat.

Bevor wir uns vor Ort zur Besichtigung treffen, lernen Sie das neue Zuhause doch bequem in einer 360-Grad-Besichtigung an Ihrem PC kennen. Kopieren Sie einfach diesen Link

<https://360tour.immobiliestahl.de>

in Ihren Internetbrowser und loggen Sie sich in Ihre favorisierte Immobilie ein. Danach können Sie diese attraktive Immobilie sofort am PC virtuell und in 360° besichtigen.

Sie denken auch darüber nach, Ihre Immobilie zu verkaufen? Ich berate Sie gerne und unverbindlich, ob sich ein Verkauf lohnt oder eine Vermietung mehr Vorteile bietet. Wichtig ist beim Verkauf in jedem Fall der richtige Preis. Sprechen Sie mich an. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Tel. 0151 - 223 865 37

info@immobiliestahl.de

Ich verkaufe Immobilien mit ♥ und Sachverstand!

Dipl.Kffr. Kristin Stahl

Geprüfte Immobilienmaklerin (IMI)

Diplom-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von Immobilien

Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Velbert

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS) - DIN EN ISO/IEC 17024

Regionaldirektorin im Bundesverband der Immobilienwirtschaft (BVFI)

Mehrfach ausgezeichnet!

BELLEVUE Best Property Agent 2024

Focus Top-Immobilienmakler 2024

IDA Award 2024

Lage

Diese Wohnung liegt im beliebten Wohngebiet Düsseler Höhe in einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr, umgeben von viel Grün und dennoch mit Bus, S-Bahn und dem Auto gut angebunden.

Die Sie umgebende Natur finden Sie nur wenige Schritte entfernt. Sie lädt zu herrlichen Spaziergängen ein. Trotzdem sind Sie verkehrstechnisch gut angebunden. Die nächste Bushaltestelle liegt nicht weit entfernt und auch die S-Bahn Haltestelle Aprath ist fußläufig gut erreichbar, ebenso wie der Busknotenpunkt Wieden Schleife. Eine große Reitanlage entsteht gerade in fußläufiger Lage am S-Bahnhof Aprath, sodass auch Reitfreunde hier gut aufgehoben sind.

Mit dem Auto erreichen Sie die A535 und die A46 in nur wenigen Minuten. Die umliegenden Großstädte, der Flughafen Düsseldorf, die Rheinschiene und das Ruhrgebiet sind mit dem Auto innerhalb von 30 Minuten zu erreichen. So finden Sie hier einen idealen Standort zum Leben und Arbeiten

Wenn Sie Wert auf eine einmalige Lage am Rand der Natur und gleichzeitig guter Verkehrsanbindung legen, dann passt diese Wohnung perfekt für Sie.

Sie denken darüber nach, Ihre Immobilie zu verkaufen? Ich berate Sie gerne unverbindlich, ob sich ein Verkauf lohnt oder eine Vermietung mehr Vorteile bietet. Wichtig ist beim Verkauf in jedem Fall der richtige Preis. Sprechen Sie mich an. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Tel.: 0151 223 865 37

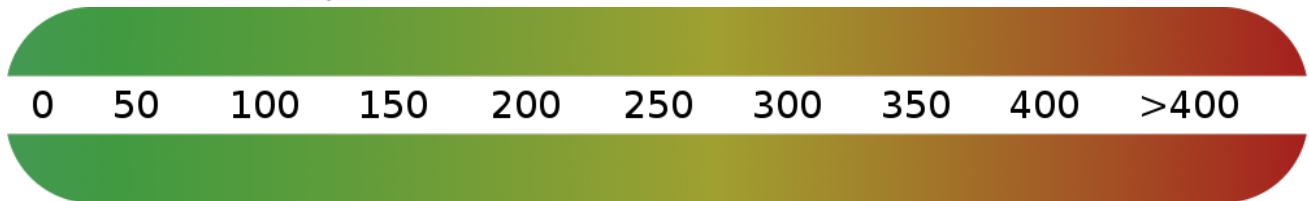
www.immobilienstahl.de

Courtage

Courtage

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	126,80 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer nur mit Schrank



Schlafbereich im Schlafzimmer

Exposé - Galerie

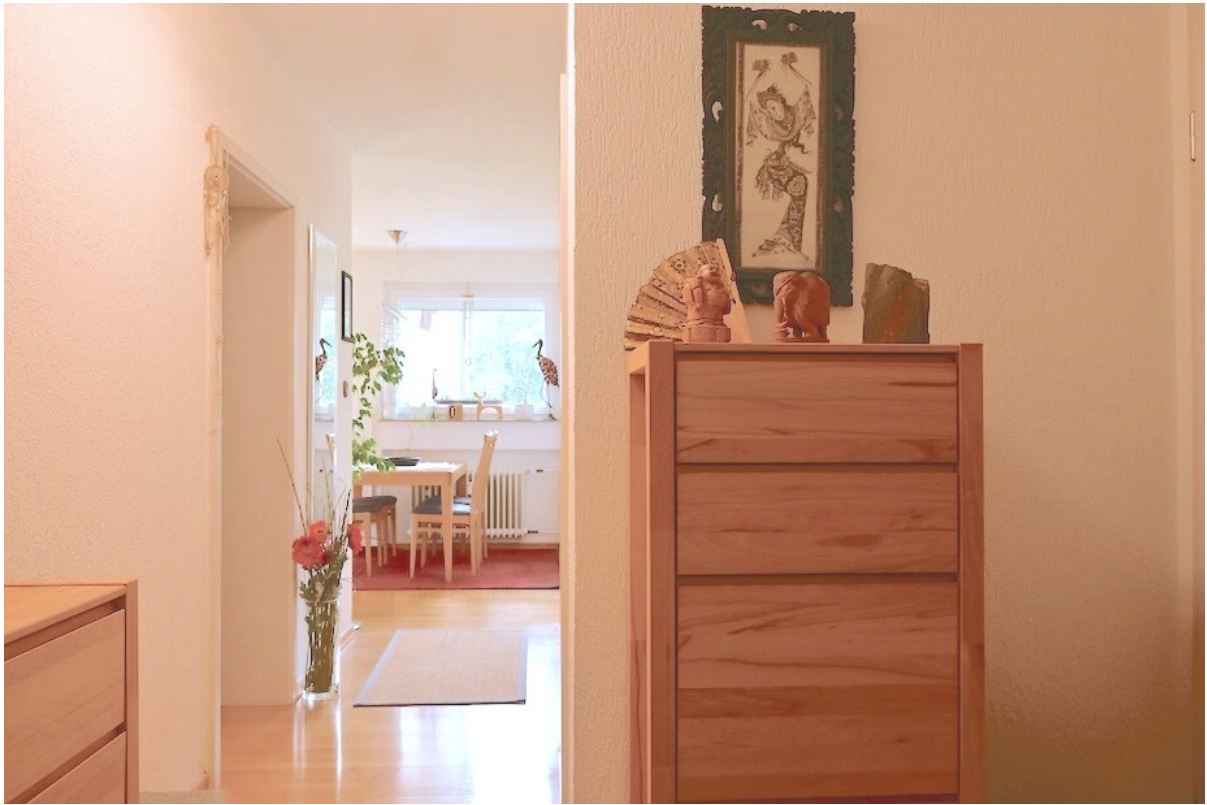


Homeoffice im Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Diele



Hauszugang

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Rückansicht

Exposé - Galerie



Zufahrtstraße



Wendehammer Sackgasse

Exposé - Galerie



Zufahrtstraße



Gartenanlage

Exposé - Galerie



Eigner Garten zur Wohnung



Bevor Sie zum Telefon greifen...



....schicken Sie mir bitte eine
schriftliche Anfrage
mit Ihren Kontaktdaten,

am einfachsten direkt über dieses Portal.
Aus Datenschutzgründen darf ich sonst
leider keine telefonische Auskunft geben.

Vielen Dank für Ihr Verständnis!

Ich verkaufe Immobilien mit ❤️ und Sachverstand

 www.immobiliestahl.de  www.immobiliestahl.de  0151 223 865 37

Schriftlich Anfragen 1

Exposé - Galerie



Hinweis zum Energieausweis

Gem. §48 GEG i.V.m. §80, Abs. 4 GEG weise ich darauf hin, dass der Käufer nach Übergabe des Energieausweises ein informatives Beratungsgespräch mit einer nach § 88 zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigten Person zu führen hat, wenn ein solches Beratungsgespräch als einzelne Leistung unentgeltlich angeboten wird.

Kostenfrei bietet dies u.a. die Verbraucherzentrale NRW an:

<https://www.verbraucherzentrale.nrw/energie/energieberatung-sanieren-und-bauen-78496>

Ich verkaufe Immobilien mit ❤️ und Sachverstand

🌐 www.immobilienstahl.de ✉️ www.immobilienstahl.de ☎️ 0151 223 865 37

Energieberatung 3 (924 x 616 p)



Ihre Ansprechpartnerin



Dipl.-Kffr. Kristin Stahl

- Geprüfte Immobilienmaklerin (IMI)
- Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS)
- Diplom-Sachverständige (DIA) für die Immobilienbewertung

Ehrenamt

- Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Velbert

Auszeichnungen

- BELLEVUE Best Property Agent 2024
- Focus Top-Immobilienmakler 2024

Ich verkaufe Immobilien mit ❤️ und Sachverstand

🌐 www.immobilienstahl.de ✉️ www.immobilienstahl.de ☎️ 0151 223 865 37

Ich verkaufe Immobilien mit ❤️

Exposé - Grundrisse



Grundriss