

## Etagenwohnung in Wuppertal

**Freundliche helle 3 Zimmer ETW mit Balkon in Wuppertal Langerfeld**



von Schlapp Immobilien  
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!  
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658  
www.schlapp-immobilien.de, E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



**Objekt-Nr. DZ000008-  
Etagenwohnung**

Verkauf: **199.900 €**

Ansprechpartner:  
Dirk Zimmermann  
Telefon: 0 21374099582  
Mobil: 0174 5848920

42389 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1964	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	98,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	220 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: C
- erstellt am: 20.05.2024
- gültig bis: 20.05.2034
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 87,9 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Öl
- Baujahr: 1964

-----  
Diese schöne 3 Zimmer Eigentumswohnung liegt in der 1. Etage eines gepflegten 4 Parteienhauses

aus dem Jahre 1964 in Wuppertal Langerfeld- Beyenburg.

In der 1. Etage angekommen betreten Sie Ihre neue Wohnung durch die großzügige

Eingangstür die auch der zentrale Punkt der Wohnung ist. Von dort aus gelangen sie linker Hand

in den großen Küche / Essen Bereich. Gerade aus kommen Sie links in den Raum zur Straße und rechts in den Raum zum Garten. Diese beiden Räume könnten auch miteinander verbunden werden. Im rechten Raum angekommen lädt sie ein schöner Balkon mit Markise zum Verweilen ein. Rechter Hand vom Flur liegt das Schlafzimmer das auch einen direkten Zugang zum Balkon hat. Ganz rechts vom Flur gelangen Sie noch über einen kleinen Flur zum Sanitärbereich wo ein modernes Bad mit Wanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC auf Sie wartet. Der Abstellraum rundet diese Wohnung von der Aufteilung optimal ab.

Mit etwas Fantasie und ein wenig Veränderung könnte hier ein wahrer Wohnraum entstehen.

Eine außergewöhnliche Wohnung mit viel Platz und vielen Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein Kellerraum und die Nutzung des gemeinschaftlichen Waschrums sind mit Bestandteil der Wohnung.

Damit man nach einem anstrengenden Arbeitstag nicht auch noch einen Parkplatz suchen muss ist ein Außenstellplatz Bestandteil der Wohnung.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

## Ausstattung

Das 4 Familienhaus wurde in Massivbauweise bestehend aus Keller, Erd-, 1.+2. Etage sowie Dachgeschoß erbaut.

In Ihrem neuen Zuhause finden Sie pflegleichte

Fliesen in Küche / Essen, Bad, Gäste WC, Abstellraum und dem kleinen Flur

Parkett im Hauptflur, Zimmer Straße und Zimmer Garten

Laminat im Schlafzimmer vor.

Die Innentüren bestehen aus Holz.

Bad und Gäste WC wurden bereits modernisiert.

Das Haus wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt.

Die vorhandenen Kunststofffenster, verfügen über Doppel Isolierverglasung und die vorhandenen Rollläden sind ebenfalls aus Kunststoff gefertigt.

Ihre Fernsehprogramme empfangen Sie über Kabelfernsehen.

Für Ihr Fahrzeug steht Ihnen ein Außenstellplatz zur Verfügung.

Energieausweis: liegt vor

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Dirk Zimmermann

Tel.: +49 (0)2173 – 40 99 582

Mobil:+49 (0)174 – 58 48 920

[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)

[www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)

[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)

[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://www.twitter.com/von_schlapp)

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren.

Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

-----  
**ACHTUNG TIPPGEBER!**

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

## **Lage**

Ihre neue 3 Zimmer Eigentumswohnung befindet sich in Wuppertal im Stadtteil Langerfeld-Beyenburg.

Die Infrastruktur des Stadtteils ist sehr gut. In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Grünanlagen sowie der

öffentliche Nah- und Fernverkehr.

Des Weiteren bietet Ihnen dieser Stadtteil Sporteinrichtungen, ein Hallenschwimmbad, Kinderspielplätze sowie schöne Ausflugsziele wie das Naherholungs- und Wandergebiet mit Wildgehege im Süden Langerfelds oder der Beyenburger Stausee der Ihre Familie zum Entspannen einlädt.

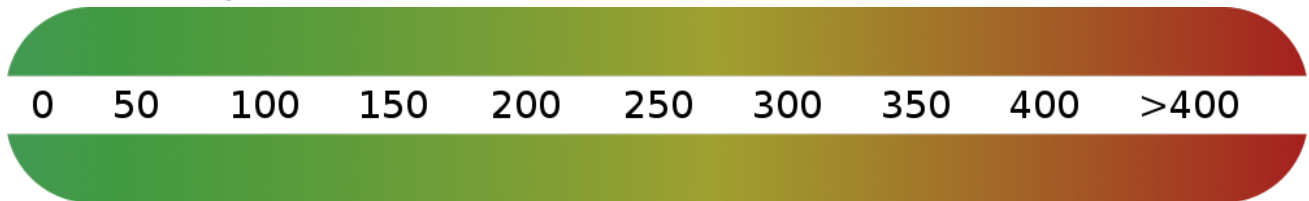
## **Courtage**

2,98% des Kaufpreises INKL. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 2,98% inkl. 19% MwSt. errechnet sich durch 2,5% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	87,90 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



4 Küche II

# Exposé - Galerie



2 Flur



10 Balkon



5 Raum links I

# Exposé - Galerie



13 Schlafen Balkon I



16 Flur Eingang



6 Raum links II

# Exposé - Galerie



17 Abstellraum



18 Gäste WC



7 Raum links II



# Exposé - Galerie



8 Raum rechts I



9 Raum rechts Balkon II

# Exposé - Galerie



11 Aussicht Balkon



12 Aussicht Balkon II

# Exposé - Galerie



14 Schlafen II



15 Schlafen III

# Exposé - Galerie



1a Hausflur



20 Bad

# Exposé - Galerie



21 Bad Dusche



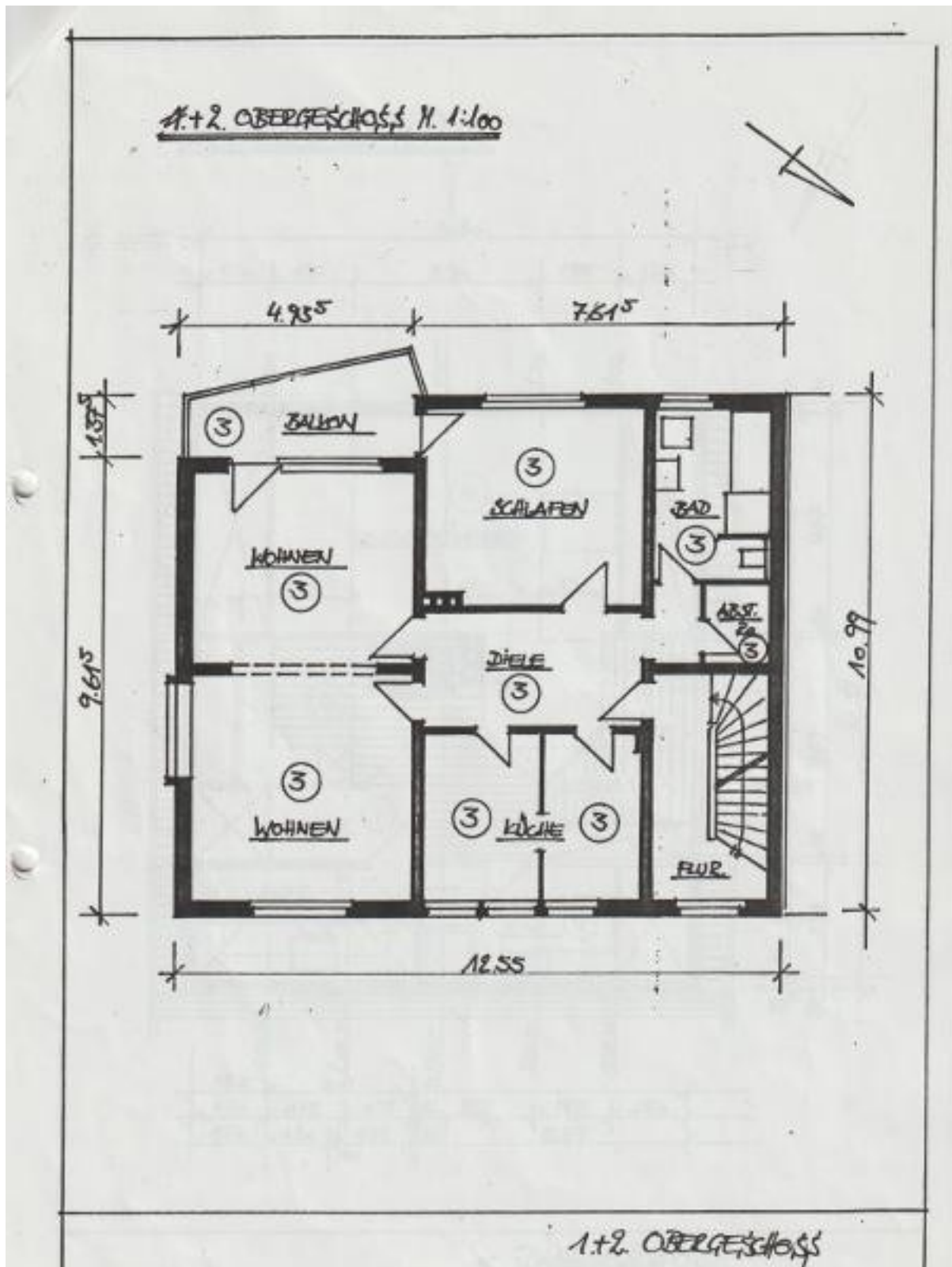
22 Außen II

# Exposé - Galerie



19 Bad Flur

# Exposé - Grundrisse



24 Grundriss 1.OG