



**Wohnung**

**2 Zimmerwohnung mit  
Gartenanteil und Stellplatz nahe  
Stadion / Zoo**

**Objekt-Nr.:  
20017-3283**

# Wohnung zum Kauf

in 42327 Wuppertal





## Details

|                                |                     |                          |
|--------------------------------|---------------------|--------------------------|
| <b>Preise</b>                  | Kaufpreis           | <b>189.000 €</b>         |
|                                | Hausgeld            | <b>329 €</b>             |
|                                | Käuferprovision     | <b>3.57 %</b>            |
| <b>Informationen</b>           | verfügbar ab        | <b>nach Vereinbarung</b> |
|                                | Provisionspflichtig | ✓                        |
| <b>Flächen</b>                 | Wohnfläche          | <b>ca. 74 m²</b>         |
|                                | Zimmer              | <b>2</b>                 |
| <b>Zustand und Bauart</b>      | Baujahr             | <b>1994</b>              |
|                                | Zustand             | <b>gepflegt</b>          |
|                                | Unterkellert        | <b>Ja</b>                |
| <b>Räume, Flure und Etagen</b> | Etagen              | <b>3</b>                 |
|                                | Schlafzimmer        | <b>1</b>                 |
|                                | Badezimmer          | <b>1</b>                 |
|                                | Wohneinheiten       | <b>6</b>                 |
|                                | Separate WCs        | <b>1</b>                 |
|                                | Terrassen           | <b>1</b>                 |
|                                |                     |                          |
| <b>Ausstattung</b>             | Bad mit             | <b>Wanne, Fenster</b>    |
|                                | Boden               | <b>Fliesen, Parkett</b>  |
|                                | Kabel/Sat-TV        | ✓                        |
|                                | Rolladen            | ✓                        |
|                                | Gäste-WC            | ✓                        |
|                                | Wasch/Trockenraum   | ✓                        |



|               |   |
|---------------|---|
| Abstellraum   | ✓ |
| Gartennutzung | ✓ |

## Stellplätze

### Freiplatz

Anzahl

**1**

## Beschreibung

Die hier angebotene Zweizimmerwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und ist barrierefrei zu erreichen. Die Immobilie wurde 1994 in massiver Bauweise auf einem ca. 1.134 m<sup>2</sup> Grundstück errichtet. Insgesamt ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen Ihnen zur Verfügung. Von der Diele aus erreichen Sie sämtliche Zimmer. Das geräumige Wohnzimmer mit Zugang auf die Terrasse mit eigenem kleinen Gartenanteil ist sicher das Highlight. Auch das Schlafzimmer kann als großzügig bezeichnet werden und bietet durch den Erker mit bodentiefen Fenstern ein tolles Raumgefühl. Das Tageslichtbad verfügt über eine Wanne und ist fast raumhoch in weiß gefliest. Die Küche ist zur Terrasse hin ausgerichtet. Hier könnte schon bald Ihre neue Einbauküche stehen. Ebenfalls von der Diele aus begehbar ist ein innenliegendes Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum. Die komplette Wohnung ist einheitlich mit hellen Bodenfliesen versehen. Lediglich im Schlafzimmer wurde ein Parkettboden verlegt. Insgesamt befindet sich die Wohnung nach dem Auszug der Mieter in einem leicht renovierungsbedürftigen Zustand. Im Kellergeschoss steht ein eigener Kellerraum als Staufläche sowie der eigene Zählerplatz für die Waschmaschine und der gemeinschaftliche Trockenraum zur Verfügung. Ideal für Ihren PKW ist der zugehörige Stellplatz direkt vor dem Haus. Damit entfällt die lästige Parkplatzsuche. Das aktuelle Hausgeld beträgt monatlich 329 EUR inklusive Instandhaltungsrücklage und Verwalterkosten. Fazit: Ideal für Paare oder Singles! Die gute Aufteilung, der Stellplatz direkt vor der Haustüre und die Terrasse mit kleinem Gartenanteil sind überzeugende Argumente für diese Wohnung. Ob Sie selbst einziehen oder als Kapitalanlage vermieten wollen mit dieser Wohnung machen Sie nichts verkehrt!





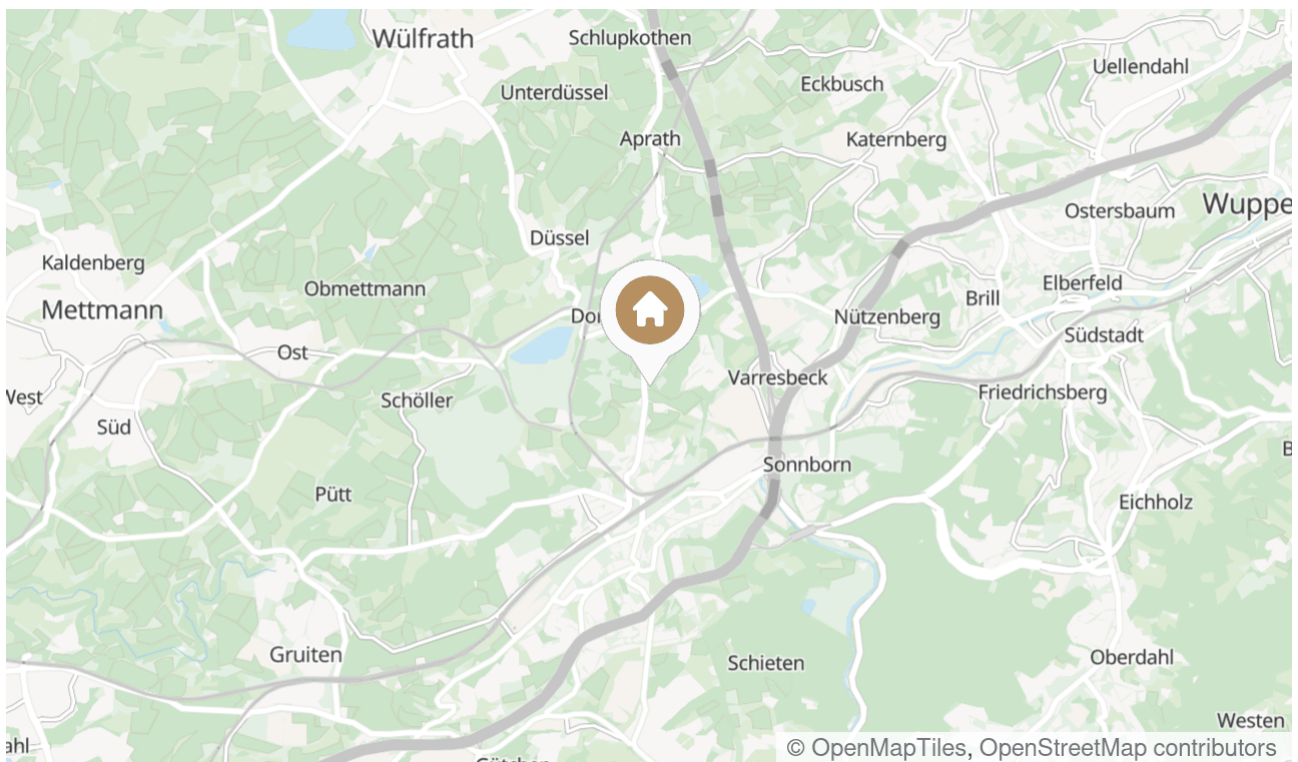
## Ausstattung

- 2 Zimmer - ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche - Terrasse mit kleinem Gartenanteil - Parkettboden im Schlafzimmer, ansonsten komplett gefliest - Gäste-WC - Abstellraum - Außenjalousien - Gegensprechanlage - Gaszentralheizung - eigener Kellerraum - PKW-Stellplatz vor dem Haus - und vieles mehr...

## Lage & Umgebung

42327 Wuppertal

Diese Lage bietet alles, was modernes und komfortables Wohnen ausmacht: kurze Wege, hervorragende Anbindungen und ein angenehmes Umfeld. Direkt vor der Tür finden Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten – vom Supermarkt bis zur Bäckerei – gemütliche Cafés und alle wichtigen Dienstleistungen. Kitas und Schulen liegen in bequemer Reichweite. Dennoch genießen Sie hier eine ruhige Lage mit ausschließlich Anliegerverkehr. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: S-Bahn, Buslinien und die berühmte Wuppertaler Schwebebahn bringen Sie schnell und unkompliziert an Ihr Ziel – ob ins Stadtzentrum, in umliegende Stadtteile oder ins Ruhrgebiet. Auch der Anschluss an die Autobahn (A535 und A46) ist in wenigen Minuten erreicht.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

## Energieausweis

Baujahr

**1994**

Energieausweistyp

**Verbrauch**

Gültig bis

**15.08.2028**

Ausstellungsdatum

**15.08.2018**

Endenergieverbrauch

**102 kWh/(m²a)**

Energieeffizienzklasse

**D**

Wesentlicher Energieträger

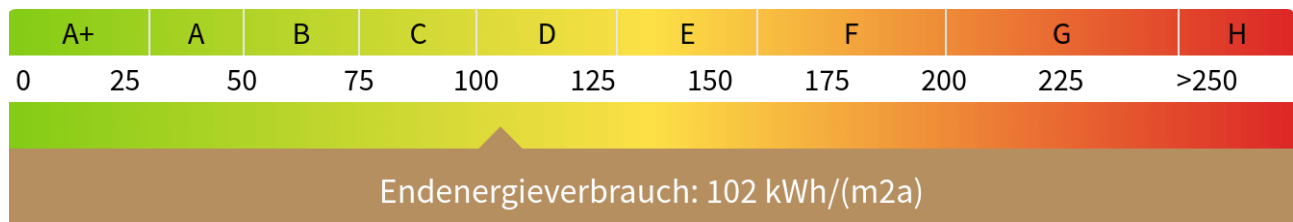
**Gas**

Befeuerungsart

**Gas**

Heizungsart

**Zentralheizung**







Ansicht Südseite



Straßenansicht mit Einfahrt





Ansicht Hauseingang



Diele





Wohnzimmer



Terrasse





Terrasse



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer





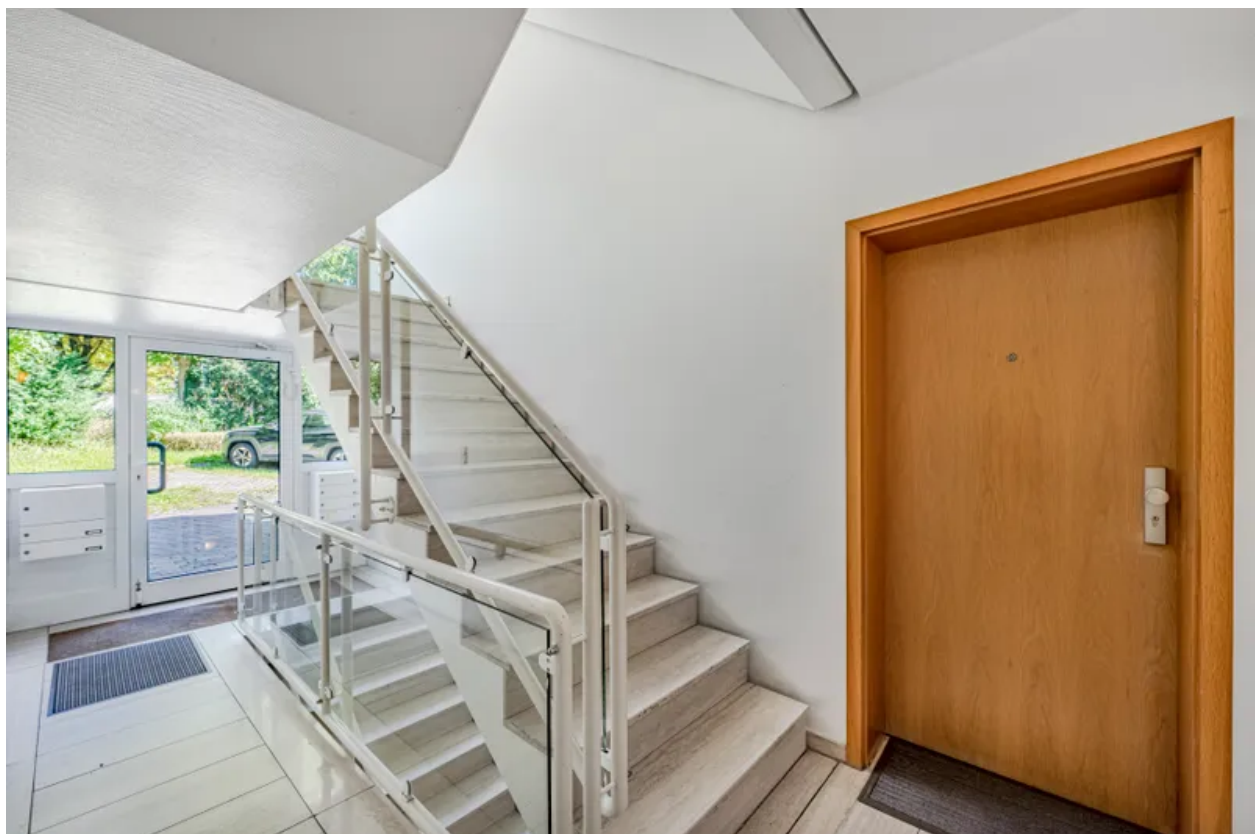
Badezimmer



Gäste-WC



Diele



Treppenhaus





Keller



Lageplan



## Kontakt

### **D+P Immobilien GmbH**

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: [f.halstrick@immobilien-dp.de](mailto:f.halstrick@immobilien-dp.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Felix Halstrick

### **Impressum**

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

### **Besuchen Sie uns im Internet**

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

