ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für provisionsfreie Immobilien

Exposé

Wohnung in Wuppertal

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in Wuppertal. Provisionsfrei!

Objekt-Nr. OM-316176

Wohnung

Verkauf: **135.000 €**

Ansprechpartner:
Sofia Gvirts

Langerfelder Str. 106
42389 Wuppertal
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1923	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	88,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	505 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Schnäppchenpreis wegen Auswanderung!!!

Zum Verkauf steht eine ansprechende 3-Zimmer-Wohnung mit 88 m² Wohnfläche im ruhigen Stadtteil Langerfeld-Beyenburg. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der Langerfelder Straße und wurde im Jahr 2024 umfassend renoviert.

Eine Einbauküche kann von heutigen Mieter (Mietvertrag läuft zum 30.04.2025 ab) übernommen werden.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 550 EUR. Der Mietvertrag endet am 30.04.2025 so dass die Immobilie entweder zur Weitervermietung oder zur Selbstnutzung geeignet. Das gesamte Haus ist voll vermietet, es stehen keine Reparaturen an, und die Hausverwaltung arbeitet zuverlässig.

Energiedaten:

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Energieverbrauch: 206,8 kWh/(m²*a)

• Gültig bis: 23.11.2032

Heizungsart: Zentralheizung (neu 2024)

Wesentlicher Energieträger: Gas

Die Heizungsanlage des Hauses ist erst in 2024 installiert worden und verfügt über eine Herstellergarantie von fünf Jahren. Das Dach stammt aus dem Jahr 1999, wurde im 2024 überholt und ist in einem einwandfreien Zustand. Das Haus wurde vor 25 Jahren vollständig saniert, inklusive aller Leitungen.

Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand.

Der Verkauf aufgrund Spekulationsfrist ist ab 19.03.2025 möglich, Vorverkaufsvertrag ist ab sofort machbar.

WICHTIG:

Der Verkauf erfolgt privat und provisionsfrei für den Käufer. Makler werden höflich gebeten, von Anfragen abzusehen.

Für alle Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte kontaktieren Sie mich schriftlich

Ausstattung

Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand und kann ohne Reparaturen bezogen werden. Zu der Wohnung gehört ein grosses Kellerraum sowie Dachbodennutzung.

Fußboden:
Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Keller, Einbauküche

Sonstiges

Privatverkauf ohne Provision für Käufer.

Lage

Stadtteil Langerfeld-Beyenburg ist schön, sehr ruhig, sauber und ästhetisch. Die Infrastruktur ist gut entwickelt, es gibt Schulen, Ärzte, Apotheken, Lebensmittelgeschäfte, Restaurants und ein ausgebautes Verkehrsnetz. Der Bahnhof Oberbarmen ist in 12 min zu Fuss erreichbar .

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	206,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie

Wohnzimmer

Exposé - Galerie

Flur

Bad

Exposé - Galerie

Küche

Küche

Wohnzimmer

Exposé - Galerie

Schlafzimmer 1

Flur

Exposé - Galerie

Schlafzimmer 2

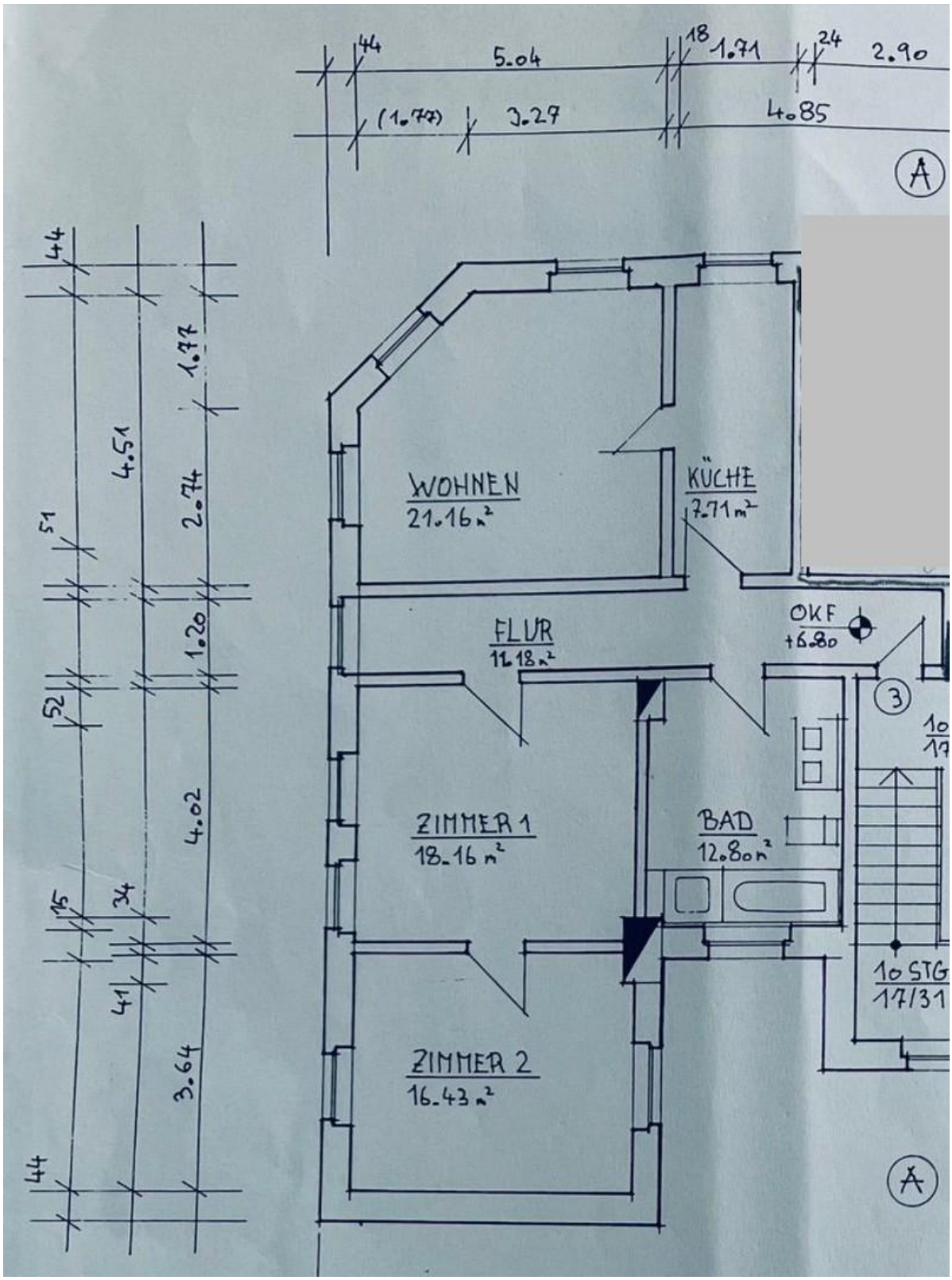
Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie

Schlafzimmer 2

Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie

Treppenhaus

Exposé - Grundrisse