

Exposé

Wohnung in Wuppertal

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in Wuppertal. Provisionsfrei!



Objekt-Nr. OM-316176

Wohnung

Verkauf: **135.000 €**

Ansprechpartner:
Sofia Gvirts

Langerfelder Str.
42389 Wuppertal
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1923	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	445 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine ansprechende 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche im ruhigen Stadtteil Langerfeld-Beyenburg. Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der Langerfelder Straße und wurde im Jahr 2024 umfassend renoviert. Das Badezimmer wurde im April 2024 vollständig kernsaniert und isoliert.

Die Fenster stammen aus 2003.

Eine Einbauküche aus Massivholz, ausgestattet mit Bosch-Geräten, ist im Kaufpreis inbegriffen.

Die Wohnung ist aktuell sehr gut vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 650 EUR. Der Mietvertrag kann jedoch problemlos für eine Eigennutzung aufgelöst werden. Diese Immobilie bietet somit nicht nur eine attraktive Rendite, sondern eignet sich auch ideal zur Selbstnutzung. 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.

Es werden noch vier weitere Wohnungen im gleichen Haus Ende März 2025 verkauft. Alle zusammen sind die Mehrheit, 60% des Hauses. Bitte anfragen.

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

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



Küche

Exposé - Galerie

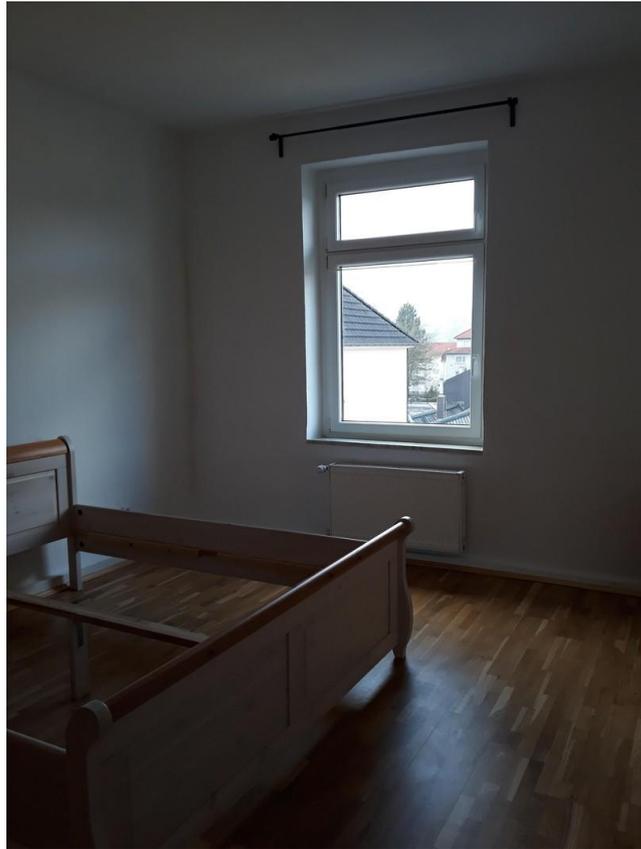


Flur



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Grundrisse

