

# Exposé

## Terrassenwohnung in Wuppertal

**Moderne Eigentumswohnung eigener Hauseingang, mit großer Terrasse zentral in Wuppertal-Ronsdorf**



Objekt-Nr. **OM-318356**

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **285.000 €**

Ansprechpartner:  
Diesing

42369 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1969	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	96,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	96,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine ca. 96 qm große Eigentumswohnung zuzüglich einer ca. 35 qm angrenzender Terrasse in zentraler Lage in Wuppertal-Ronsdorf. Die Wohnung verfügt über einen eigenen Hauseingang an der Seite sowie einen Parkplatz direkt vor dem Haus. Sie ist modern geschnitten und hat eine große offene und helle Küche mit Wohnzimmer. Die Wohnung ist komplett modernisiert und kann nach einem kurzen „durchstreichen“ bezogen werden.

Im Flur, Bad und Küche ist die Wohnung mit einem großflächigen modernen Fliesenformat gefliest. Im Wohnbereich ist ein hochwertiger Vinylboden verlegt. Kinderzimmer und Schlafzimmer haben einen hellen Parkettboden.

Die fünf Jahre alte Nobilia Küche ist im Kaufpreis enthalten. Sie ist modern und funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen. 2019 wurde sie fachgerecht von einem namenhaften Küchenstudio aus Wuppertal eingebaut. Durch den breiten Tresen hat sie viele Schränke mit viel Stauraum. Die Fronten sind in einem klassischen weiß, pflegeleicht und modern. Sie verfügt über einen Neff Backofen (mit Pyrolyse), einem Neff Induktionskochfeld und einer Neff Spülmaschine. Der freistehende Kühlschrank, Thermomix, Kaffeemaschine und Mikrowelle sind nicht enthalten. Die Küche hat eine Restgarantielaufzeit von ca. 5 Jahren (ohne Elektrogeräte).

Direkt an der Küche angrenzend befindet sich das Stau- und Raumwunder „Abstellkammer“. Aktuell mit deckenhohen Schwerlastregalen ausgestattet. Durch die Nähe zur Küche lassen sich hier Vorräte lagern und sind während des Kochens schnell zu erreichen. Außerdem befindet sich hier der Waschmaschinenanschluss.

Das Badezimmer ist stilvoll gefliest und mit einer modernen und großen Walk In Dusche ausgestattet. Das Badezimmer hat zwei große Fenster und ist hell gestaltet. Duscharmaturen sind von Grohe und Hans Grohe (Unterputz). Durch einen Handtuchhalter wird das Badezimmer beheizt.

Im Badezimmer sowie im Flur sind Einbausports verbaut, welche ausreichend Licht spenden. In der gesamten Wohnung befinden sich sehr viele Gira Steckdosen, dadurch hat man viel Flexibilität bei der Einrichtung der Wohnung.

Im Kinderzimmer befindet sich ein Velux Dachfenster, welches sich per Funkbedienung öffnet, schließt sowie komplett verdunkeln lässt. Um die Privatsphäre zu schützen sind vom Kinderzimmer und Schlafzimmer keine aktuellen Bilder aufgenommen. Die restliche Wohnung hat Rollläden an jedem Fenster, teils elektrisch.

Durch die Haustür kommt man direkt auf die angrenzende private Terrasse mit viel Platz zum sitzen, grillen und spielen. Zur Wohnung gehören der angrenzend Stellplatz sowie ein kleiner Kellerraum (5 qm).

Das Haus ist in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung ist Teil einer Eigentümergemeinschaft mit aktuell sieben Wohneinheiten, alle Eigentümer wohnen selber im Haus. Der dargestellte Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Er dient lediglich der besseren Übersicht der Wohnung.

Diese hier angebotene 96 qm Wohnung wird zusammen mit der darunterliegenden ca. 37 qm Einliegerwohnung verkauft. Es besteht auch die Möglichkeit beide Wohnungen zusammen zu legen und dann innen mit einer Treppe zu verbinden. Damit könnte man von einer Doppelhaushälfte sprechen. Die komplette rechte Haushälfte steht somit zum Verkauf. Bevorzugt werden beide Wohnungen zusammen verkauft.

Die Wohnung wird nach Absprache im Frühjahr 2025 bezugsfrei.

Aktuell ist die Wohnung von den Eigentümern bewohnt und Besichtigungen sind nur nach Vereinbarung möglich. Aufgrund der kleinen Kindern, sind keine Abendtermine realisierbar. Eine Besichtigung ist nur mit entsprechendem Finanzierungs- oder Eigenkapitalnachweis möglich.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Gerne können Sie mit uns in Kontakt treten. Vorzugsweise per Email, bitte stellen Sie sich hiermit einem kurzen Portrait vor.

Die Wohnung wird privat verkauft, eine Maklerprovision entfällt. Wir bitten von Makleranfragen abzusehen!

Dieses Exposé ist keine vollständige Beschreibung. Irrtümer und Fehler können nicht ausgeschlossen werden.

## Lage

Zentral gelegen, aber trotzdem ruhig in zweiter Reihe. Bushaltestelle in ca. 200m mit guter und schneller Busverbindung zum HBF Elberfeld. Das Zentrum von Ronsdorf erreichen Sie in 5 Gehminuten. Alle Dinge des täglichen Bedarfes sind fußläufig zu erreichen. Ebenfalls sind mehrere Kindergärten, Spielplätze und Schulen in unmittelbarer Nähe.

Die Lage eignet sich also sowohl für Familien mit Kindern, als auch für Personen, welche gerne zentral aber dennoch ruhig wohnen möchten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Einbau Küche

# Exposé - Galerie



Einbau Küche

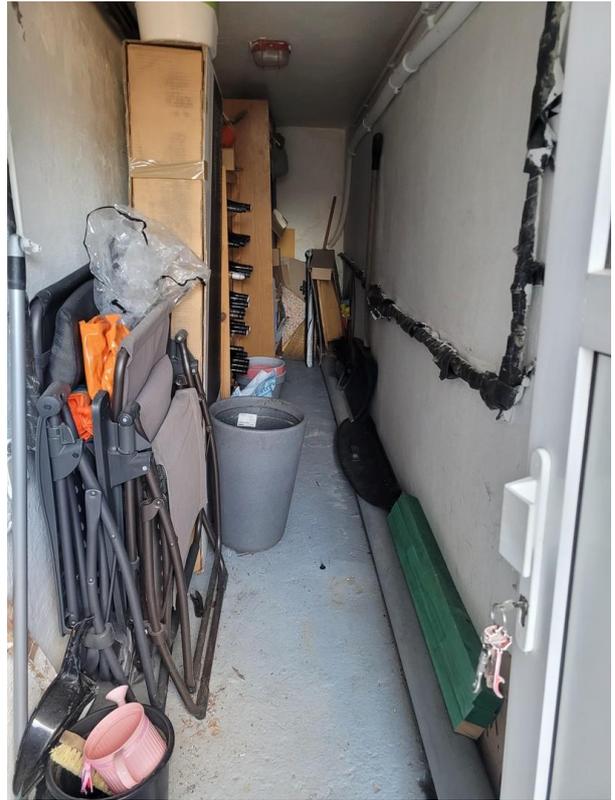


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Abstellkammer



Keller

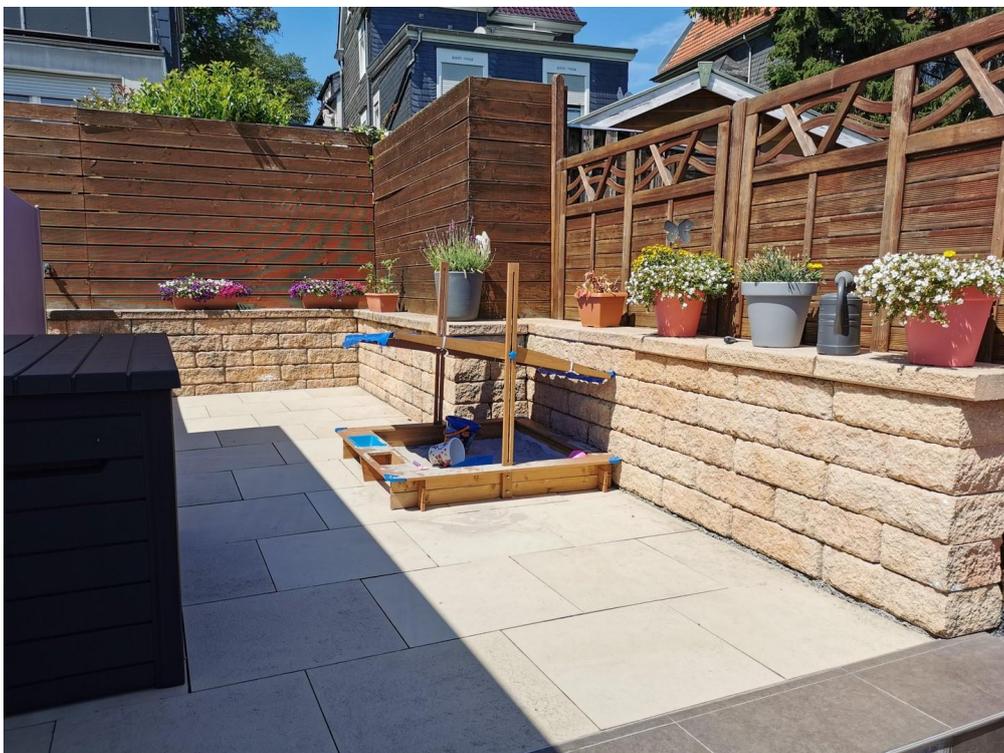


Kinderzimmer

# Exposé - Galerie

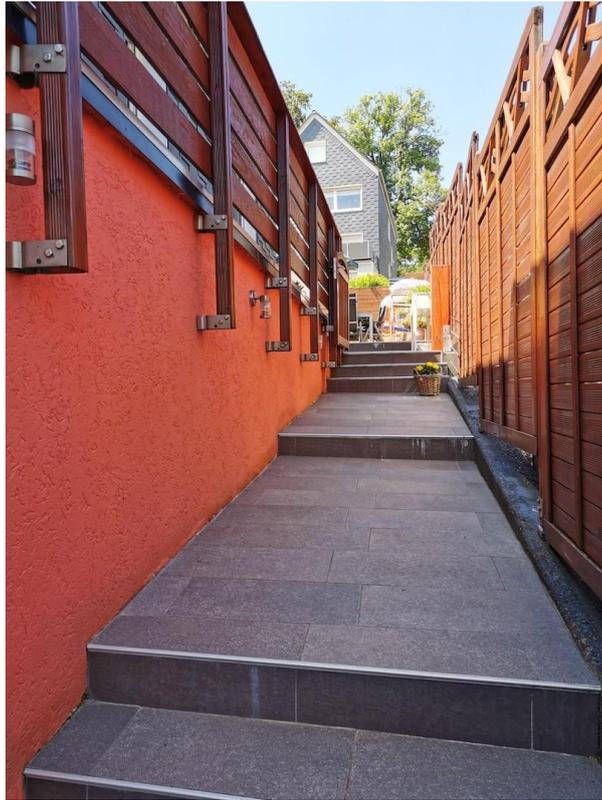


Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie

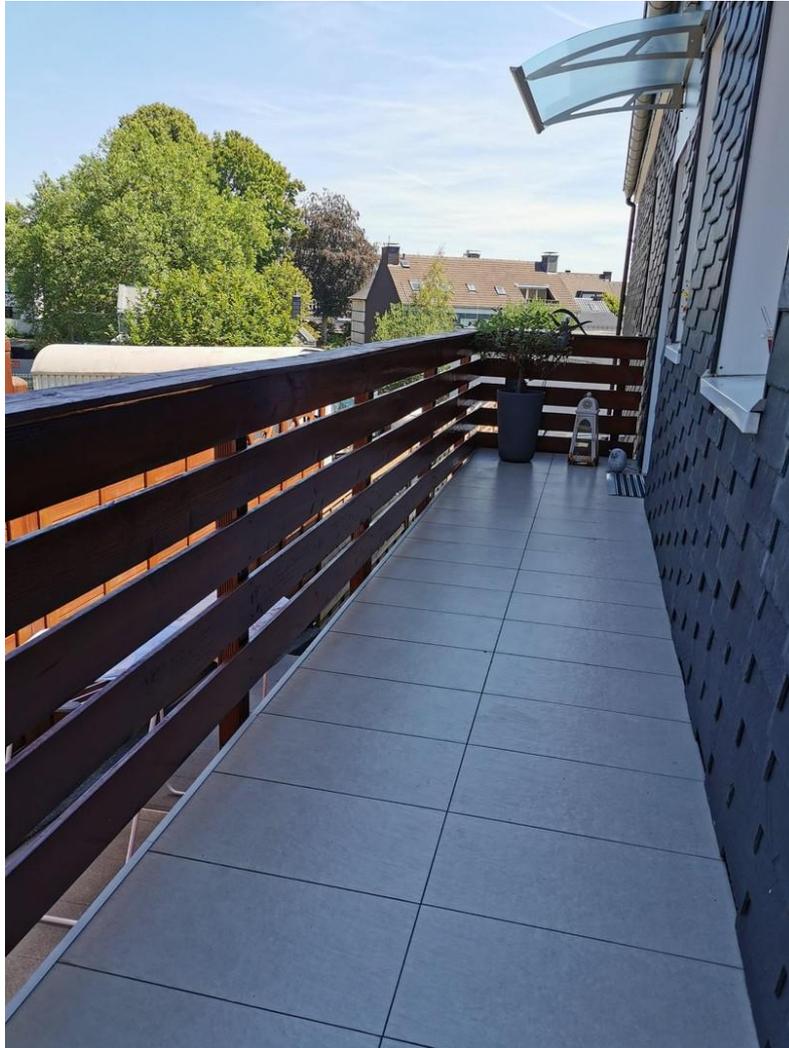


Aufgang zur Wohnung



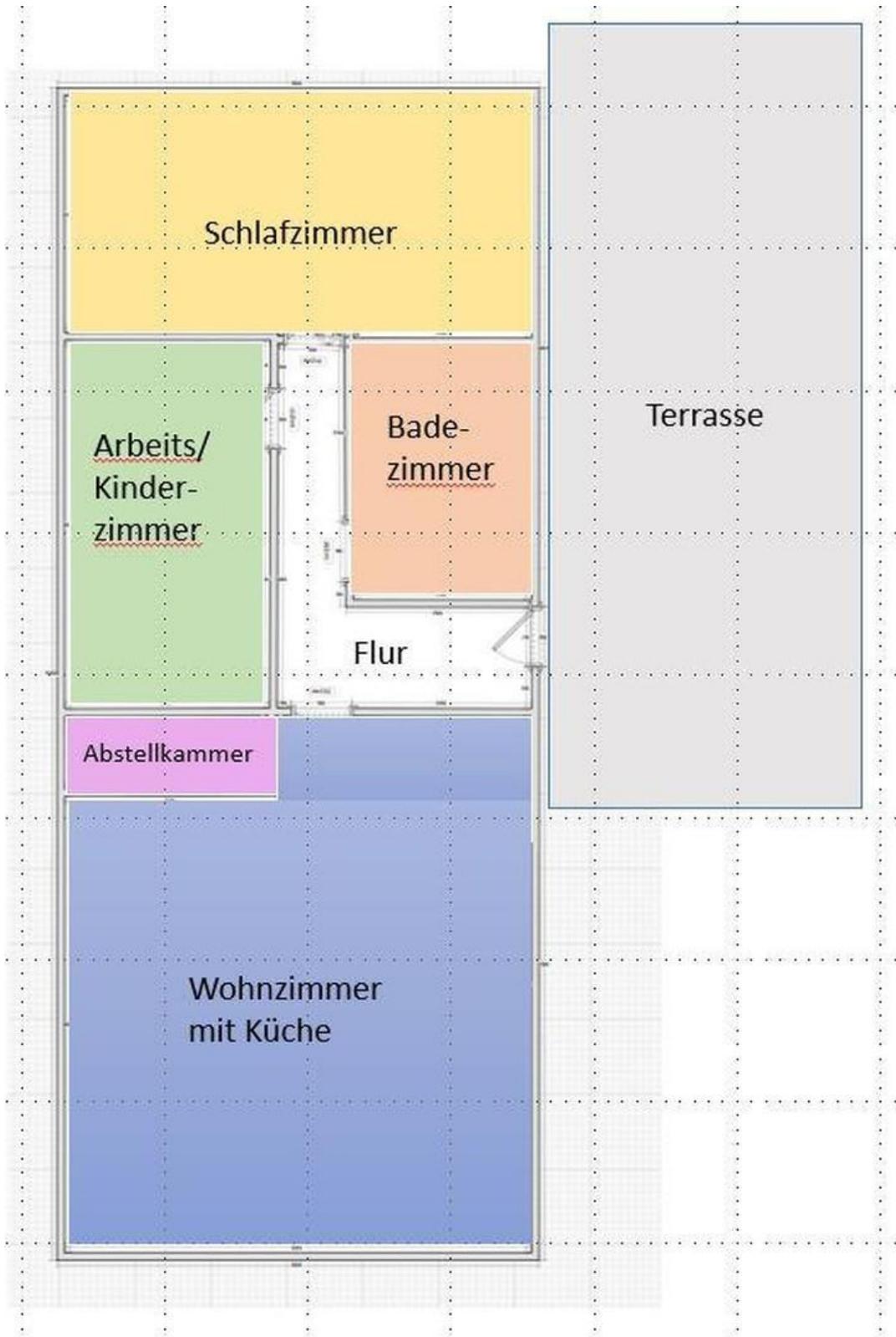
Blick auf die Terasse

# Exposé - Galerie



Eingang zur Wohnung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss nicht maßstabgetreu