

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wuppertal

Moderne Architektenwohnung mit Ausblick und Toplage



Objekt-Nr. **OM-324141**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **279.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Deryabin

42119 Wuppertal
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	105,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	368 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die im Jahr 1996 neu aufgesetzte Wohnung befindet sich im vierten OG eines Mehrfamilienhauses, welches 1957 in Massivbauweise errichtet wurde. 1996 wurde das komplette Haus umfangreich saniert. Alle Zimmer sind lichtdurchflutet und sehr schön geschnitten. Von der Wohnungstür kommt man in das sehr große und offene Wohn-Esszimmer, von dem man in die anderen Räume der Wohnung gelangt. Sicherlich ein Highlight ist hier der Specksteinkamin von der Marke Hark, der für wohlige Temperaturen in der kalten Jahreszeit sorgt. Das Gutachten des Herstellers, dass auch die strengen neuen Grenzwerte ab 2025 eingehalten werden, liegt vor.

Vom Wohn-Esszimmer gelangt man auf die schöne Dachterasse mit Süd-West-Lage, die an schönen Sonnentagen zum Entspannen mit einem weiten Blick auf Wuppertal einlädt.

Die schöne hochwertige Einbauküche der Marke Meister kann nach Absprache übernommen werden.

Die Wohnung verfügt über 3 potenzielle Schlafzimmer. Zwei der Schlafräume verfügen über eine Dachgaube, sodass reichlich Platz gegeben ist. Das dritte ist mit einem Velux-Dachfenster ausgestattet, welches sowohl ein innenliegendes Verdunkelungsrollo, als auch einen außenliegenden Sonnenschutz bietet.

Das Badezimmer ist deckenhoch hell gefliest und mit einer Dusch-Badewanne, sowie zwei großen Waschbecken ausgestattet. Daneben ist Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner inkl. Anschluss.

Für den über der Wohnung befindlichen Spitzboden, der sich über die gesamte Hausbreite zieht, haben Sie ein Sondernutzungsrecht.

Zu der Wohnung gehört ein separater Kellerraum, der ausreichend Platz bietet. Durch den Keller gelangen Sie zu dem 350m² großen Gemeinschaftsgarten. Hier gibt es eine große Rasenfläche, sowie zahlreiche Obstbäume und Sträucher.

Soeben wurden die neue Haustüre und die neue Briefkastenanlage installiert. Gegen Anfang des Jahres soll ein neuer Anstrich des Treppenhauses folgen, sodass dieses ebenfalls hell erstrahlen wird.

Durch den Schnitt und die Lage der Wohnung ist sie auch als 2-3 Personen WG geeignet, insbesondere auch durch die direkte Nähe zur Universität.

Ausstattung

- In der Wohnfläche von ca. 105m² sind die Dachschrägen bereits abgezogen
- 4,5 Zimmer Wohnung zzgl. Küche, Badezimmer, Terasse
- Wunderschön lichtdurchflutete Räume mit gutem Schnitt und Blick ins Grüne
- schöne Dachterasse mit Blick über Wuppertal (Süd-West-Lage)
- Empore zum Esszimmer
- Hochwertige Einbauküche
- teils sehr hochwertige Parador Laminatbodenbeläge
- maßangefertigter Einbauschränk im Wohnzimmer + Regale
- Sondernutzungsrecht für den Spitzboden
- Gemeinschaftsgarten 350 m²
- zweifach verglaste Fenster
- Gegensprechanlage

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Dachterrasse, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Keine Maklerprovision!

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer lebendigen Gegend zwischen Elberfeld und den Südhöhen. Dadurch ist die Wohnung perfekt angebunden an alle Dinge des täglichen Bedarfs, sowohl zu Fuß, mit dem ÖPNV, als auch mit dem Auto.

Dennoch ist es sehr ruhig und grün gelegen. 200 Meter entfernt befindet sich der Eingang zum Wald und Leichtathletik/Fußballverein. Die Wohnung eignet sich ideal für Hundebesitzer.

Die Haltestellen der Buslinien 603, 615, 625, 645 und E680 sind 1-3 Gehminuten entfernt, sodass eine perfekte Anbindung an die Stadt gegeben ist. Die Fahrzeit mit dem Bus zum Hbf beträgt ca. 10 Minuten.

Fußläufig sind zahlreiche Lebensmittelläden als auch die Stadt in wenigen Minuten erreichbar.

Die Schnellstraße L418 ist in ca. 2 Minuten erreicht, sodass eine ideale Anbindung an die A46 und die A1 gegeben ist. Die Wohnung ist ideal für Pendler in die Nachbarstädte (z.B. Düsseldorf, Köln, Essen, Solingen, Remscheid, ...) geeignet.

Durch die Nähe zum Wuppertaler Hauptbahnhof haben sie sowohl regional als auch deutschlandweit eine ideale Anbindung. Ich habe sämtliche Dienstreisen mit dem ICE erledigt, da nahezu jede Großstadt per Direktverbindung erreichbar ist.

Die Universität ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Infrastruktur:

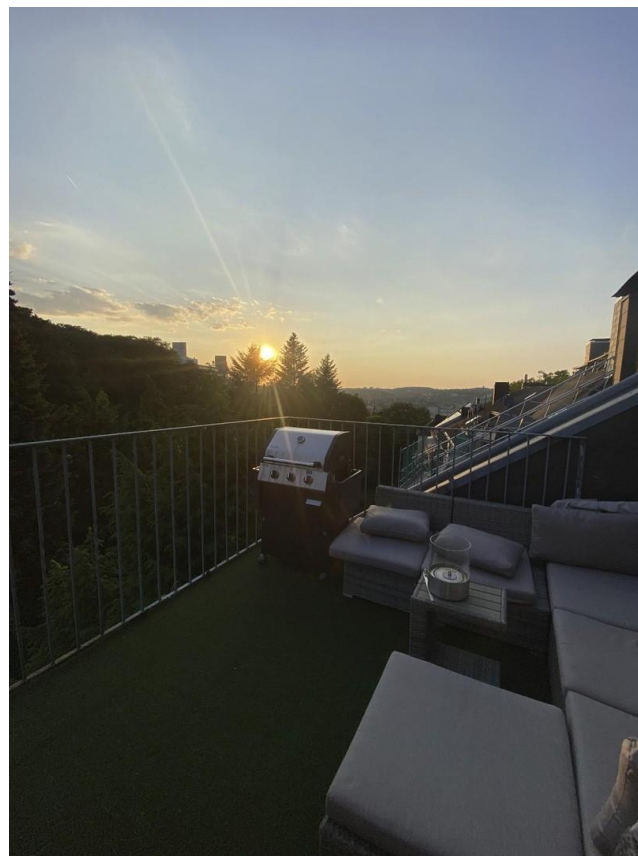
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Sonnenuntergang über Terasse

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer und Ausblick



Flur

Exposé - Galerie



Eingangstür



Badezimmer

Exposé - Galerie



1. Schlafzimmer



1. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer

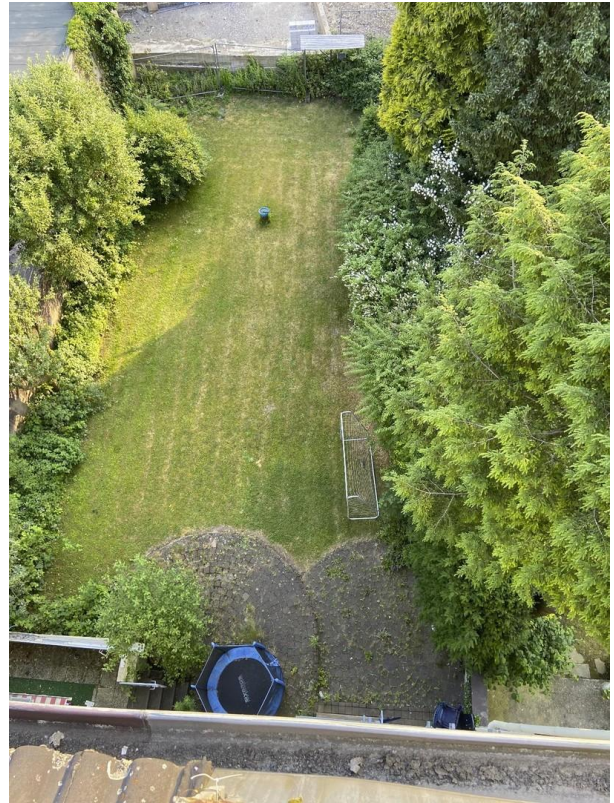


2. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



3. Schlafzimmer



Gemeinschaftsgarten



Eingangstür + Briefkasten Neu

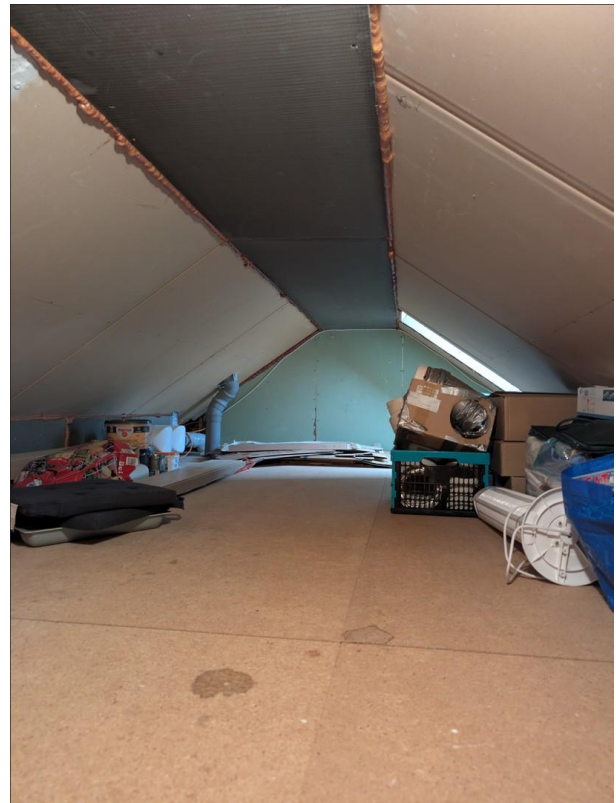
Exposé - Galerie



Außenansicht



Spitzboden



Spitzboden andere Seite

Exposé - Grundrisse

