

# Exposé

## Wohnung in Wuppertal

### Lichtdurchflutete Wohnung in grüner Umgebung - Kapitalanlage ohne Maklercourtage



Objekt-Nr. **OM-326107**

#### Wohnung

Verkauf: **175.000 €**

Ansprechpartner:  
Wilfried Dinger

42329 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	457 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete Wohnung in grüner Umgebung

Wuppertal-Vohwinkel, Rosskamper Höhe / Dasnöckel: sehr helle, gutgeschnittene und komfortable Wohnung in ruhiger, gepflegter Eigentums-Wohnanlage mit großen Grünflächen, schönem Baumbestand und – für Familien mit Kindern – einigen Spielplätzen und -geräten.

Besondere Merkmale:

- 3 ½ - Zimmer-Wohnung, 79,79 m<sup>2</sup> groß
- Fußböden Buche Parkett
- Vorraum, Küche und Bad gefliest
- Separates Gäste-WC
- 2 Loggien nach Süden und Osten
- dreifach verglaste Türen und Fensterfronten zu den Loggien
- Bad in 2020 vollständig saniert und dabei behindertengerecht umgebaut
- Erneuerung der gesamten Parkanlage in 2016 / 2017 mit behindertengerechter

Zuwegung zu allen Häusern; Bau neuer Treppenanlagen und Rampen;

neue Wegebeleuchtung; Erneuerung der Spielplätze und -geräte

- Hausmeister- und Reinigungsservice incl.
- sehr kompetente Hausverwaltung

Meine Wohnung ist Teil einer Wohnanlage mit insgesamt 10 Häusern, die in lockerer Bauweise in einer sehr großen, gepflegten parkähnlichen Gartenlandschaft gelegen sind.

Die Wohnung liegt im 1. OG eines zweistöckigen Gebäudes mit 12 Wohneinheiten.

Sie hat 3 ½ Zimmer, einen Vorraum mit eingebauter Garderobe, KDB, Gäste-WC, einen Abstellraum mit Einbauschränken und 2 Loggien. Die Wohnfläche beträgt 79,79 m<sup>2</sup>, wobei die beiden insgesamt 8,6 m<sup>2</sup> großen Loggien gemäß der Wohnflächenverordnung nur zur Hälfte berechnet sind.

Vorraum, Küche, Bad und Gäste-WC sind gefliest, in den weiteren Räumen sind Buche-Parkettböden verlegt.

Die Loggien zum Süden und zum Osten haben dreifach verglaste Türen und Fensterfronten (eingebaut 2014), und auch die anderen Fenster der Wohnung sind mit wärmedämmenden Thermopanscheiben ausgerüstet.

Das Bad wurde 2020 komplett saniert und dabei behindertengerecht umgebaut.

Zur Wohnung gehört im Untergeschoss des Hauses zusätzlich ein Kellerabteil, ein (Gemeinschafts-)Wasch- und Trockenraum, die mit den entsprechenden Geräten ausgestattet sind, sowie ein separater Fahrradkeller.

Das Hausgeld beinhaltet u.a. einen umfassenden Hausmeister-Service mit Pflege der Außenanlagen incl. Winterdienst sowie die Hausreinigung und die Kosten einer zentralen Satellitenanlage mit Anschlüssen in allen Wohnungen.

## Ausstattung

Anm. zur Heizung: Es ist beabsichtigt, die derzeitige Gasheizung durch eine Hybrid-Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung über Luft-/Wasser-Wärmepumpen zu ersetzen. Hierzu hat bereits ein Energieberater die technische Gebäudeausrüstung der einzelnen Häuser

inspiziert und der Eigentümergeinschaft Vorschläge zur Erneuerung der Heizungsanlage unterbreitet. Auf dieser Grundlage holt die Hausverwaltung derzeit mehrere Angebote ein. Nach deren Prüfung will die Eigentümergeinschaft einen Beschluss fassen. Ein Termin hierfür steht noch nicht fest.

Im Hinblick auf die Finanzierung dieser neuen Heizungsanlage hätte die Eigentümergeinschaft in Gestalt ihrer hohen Instandhaltungsrücklage ein sehr solides finanzielles Polster.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung ist seit dem 01.02.2020 an ein sehr sympathisches älteres Ehepaar vermietet.

Bei näherem Interesse am Kauf der Wohnung informiere ich gerne in einem ausführlicheren Exposé detailliert über die Objektdaten, meine Mieteinnahmen, den aktuellen Wirtschaftsplan, die Instandhaltungsrücklage und über den Zustand der wichtigsten Gebäudeteile (Dächer, Fassaden, Heizung, Elektrizität, Rohrleitungen) unserer Häuser sowie der von der Eigentümergeinschaft in den letzten 30 Jahren, seitdem ich die Wohnung besitze, durchgeführten Reparaturen sowie Maßnahmen zur Wertsteigerung der Wohnanlage, darunter z.B. die in den Jahren 2016 / 2017 für rund 490.000 € (!) durchgeführte behindertengerechte Umgestaltung der gesamten Außenanlage. – Auch meine ganz persönlichen Investitionen zum Werterhalt und zur Wertsteigerung speziell meiner Wohnung kann ich selbstverständlich belegen.

Mein Motiv für den Verkauf:

Ich habe diese Wohnung 1994 als zusätzliche Altersvorsorge angeschafft. Inzwischen muss ich nicht mehr für mein Alter vorsorgen, sondern möchte diese Vorsorge vielmehr flüssigmachen.

Zum Schluss noch meine Kontaktdaten:

Wilfried Dinger

Am Rohm 101

42113 Wuppertal

Mail: wilfried.dinger@web.de

## Lage

Nach hinten hinaus grenzt die Wohnanlage unmittelbar an ein sehr großes Naherholungsgebiet, in dem man herrlich spazieren oder auch – für sportlich ambitioniertere Leute – prima joggen bzw. Mountainbiken kann. Dieser Grüngürtel reicht nach Osten bis zur Wupper hinab und, wenn man möchte, an deren anderem Ufer wieder hinauf bis nach Küllenhahn und Cronenberg. - Oder man spaziert in Richtung Süden bis zur Fauna (ca. 10 Min. zu Fuß) bzw. noch ein bisschen weiter (ca. 20 Min.) in das idyllische Zentrum von Solingen-Gräfrath.

Und dort sind die Radfahrer auch schon direkt an der Korkenziehertrasse mit ganz vielen weiteren Optionen ...

Nach vorne hinaus an der Straße gibt es im Umkreis von ca. 200 m von meiner Wohnung 1 gut sortierten größeren Edeka-Supermarkt mit angeschlossener Bäckerei, 1 Kiosk / Zeitungsladen mit Paketshop, 1 Imbissstube sowie 1 Eiscafé und damit praktisch alles, was zu einer guten Nahversorgung gehört.

Wer seine landwirtschaftlichen Produkte lieber direkt beim Erzeuger kaufen möchte, für den gibt es in ca. 800 m Entfernung den Bauernladen „Hof Sonnenberg“ oder - in entgegengesetzter Richtung - nach 900 m den Bauernhof und -laden "Meinsma".

Das gutbürgerliche Restaurant „Pfannenschrat“ ist in 5 Min. zu Fuß erreichbar und das exquisite „Schloss Grünewald“ mit seinen berühmten Märkten auch nur 2 Min. weiter weg.

Speziell für Familien mit Kindern ist neben dem Ev. Kindergarten in der Ehrenhainstr. 125 (bis dorthin sind es knapp 400 m) sowie dem 3 Bushaltestellen entfernten Schulzentrum West sicherlich auch noch von besonderem Interesse der sog. „Sternpunkt“. Bei diesem gleich an der Ecke Rosskamper Straße / Dasnöckel / Ehrenhainstraße gelegenen Treffpunkt handelt es sich um ein außerordentlich attraktives betreutes Spielplatz- und Begegnungsangebot des Kinder-Tisches Vohwinkel e.V. Da kann man sogar in eine (allerdings ausrangierte) Schwebebahn einsteigen.

Apropos ÖPNV: Ebenfalls knapp 200 m von meiner Wohnung entfernt fahren 2 Buslinien (621 und 631) tagsüber im 15-Minuten-Takt in 12 Min. ins Zentrum von Vohwinkel, wo man weitere Besorgungen machen, mit der Schwebebahn in Richtung Elberfeld fahren oder am Bahnhof Vohwinkel in den Regional-Express bzw. die S-Bahn einsteigen kann, mit denen man z.B. in einer guten Viertelstunde mitten in Düsseldorf ist. Und am Wochenende bringt einen der Nachtexpress NE 1 direkt vom Wuppertaler Hbf bis kurz vor meine Haustür.

Wenn man statt mit dem ÖPNV mit dem eigenen Fahrzeug unterwegs ist, hat man von meiner Wohnung aus ebenfalls eine sehr gute Verkehrsanbindung. Denn in ca. 5 Min. gelangt man per Auto in Richtung Osten zum Sonnborner Kreuz und von dort in alle Himmelsrichtungen (A 46 / A 535 / L 74 / L 418) oder aber man fährt in Richtung Westen an der Anschlussstelle Haan-Ost auf die A 46 und ist dann in gut 10 Min. am Hildener Kreuz (A 46 / A 3) - Staus jeweils nicht eingerechnet!

Und wenn man seinen fahrbaren Untersatz abstellen möchte, so gibt es direkt vor dem Haus eine größere Anzahl von Parkplätzen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	151,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Park der Wohnanlage

# Exposé - Galerie



Das Haus aus der Nähe



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wohnungseingang mit Vorraum

# Exposé - Galerie



Vorraum / Garderobe



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer und Loggia Süd



Blick von der Loggia n. links

# Exposé - Galerie



... und nach rechts



WZ, Vorraum, Küche und Essz.

# Exposé - Galerie



Essz. (vorne), WZ + Kinderz.



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Blick auf Loggia Ost + Küche

# Exposé - Galerie



Ausblick von Loggia Ost

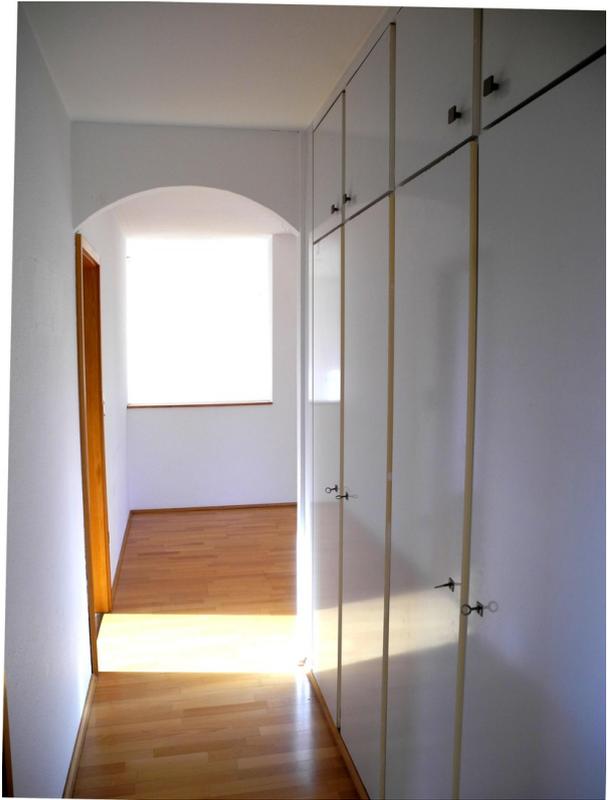


Park mit Tiefgarage

# Exposé - Galerie



separates Gäste-WC



Flur m. Abstellraum



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Bad - 2020 ...



... behindertengerecht saniert

# Exposé - Galerie



Duscharmatur



Elternzimmer



Elternzimmer

# Exposé - Galerie



Sandkasten / Spielflächen

# Exposé - Grundrisse

## Die Maße der Wohnung

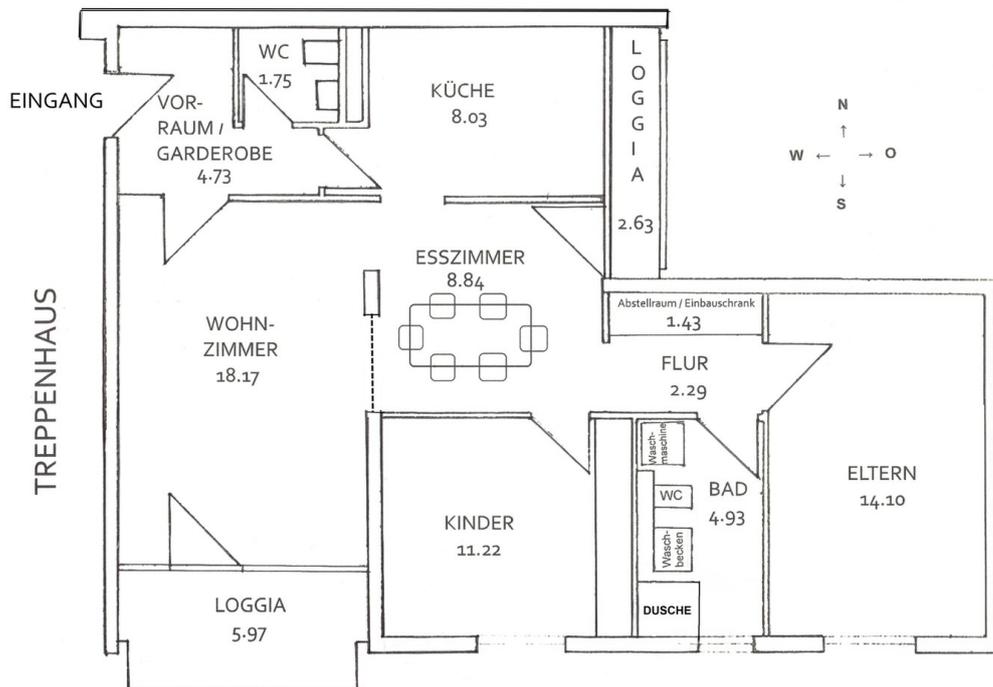
Wohn- u. Essraum:	5,155 x 3,47 = 17,89	
	1,098 x 0,255 = 0,28	
	2,98 x 2,94 = 8,76	
	0,94 x 0,08 = <u>0,08</u>	27,01 m <sup>2</sup>
Eltern:	4,74 x 2,975 =	14,10 m <sup>2</sup>
Kinder:	3,095 x 3,625 =	11,22 m <sup>2</sup>
Küche:	3,15 x 2,285 = 7,20	
	0,88 x 0,95 = <u>0,84</u>	8,04 m <sup>2</sup>
Bad:	3,095 x 1,73 = 5,36	
	1,59 x 0,27 = <u>0,43</u>	4,93 m <sup>2</sup>
Gäste-WC:	1,375 x 1,255 =	1,73 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	2,375 x 0,585 =	1,39 m <sup>2</sup>
Flur:	2,375 x 0,98 =	2,33 m <sup>2</sup>
Loggia Süd: <sup>1</sup>	0,5 x 3,50 x 1,71 =	2,99 m <sup>2</sup>
Loggia Ost:	0,5 x 3,50 x 0,75 =	<u>1,31 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche der Wohnung		79,78 m <sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Die Flächen der Loggien werden jeweils nur zur Hälfte auf die Wohnfläche angerechnet

Maße der einzelnen Räume

# Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohnung