

Wuppertal

Attraktive Terrassenwohnung mit Tiefgaragenstellplatz in Bestlage des Briller Viertels

Objektnummer: 26063012



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84,23 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26063012 - 42115 Wuppertal

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26063012 - 42115 Wuppertal

Auf einen Blick

Objektnummer	26063012
Wohnfläche	ca. 84,23 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung

Objektnummer: 26063012 - 42115 Wuppertal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	150.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.10.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26063012 - 42115 Wuppertal

Die Immobilie



Objektnummer: 26063012 - 42115 Wuppertal

Die Immobilie



Objektnummer: 26063012 - 42115 Wuppertal

Die Immobilie



Objektnummer: 26063012 - 42115 Wuppertal

Die Immobilie



Objektnummer: 26063012 - 42115 Wuppertal

Die Immobilie



Objektnummer: 26063012 - 42115 Wuppertal

Die Immobilie



Objektnummer: 26063012 - 42115 Wuppertal

Die Immobilie



VP VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

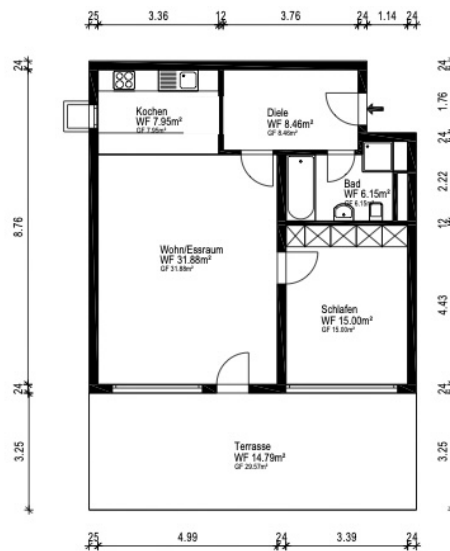
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26063012 - 42115 Wuppertal

Die Immobilie



Objektnummer: 26063012 - 42115 Wuppertal

Ein erster Eindruck

Diese charmante Terrassenwohnung befindet sich in begehrter Höhenlage des renommierten Briller Viertels in Wuppertal, direkt angrenzend an die beliebte Kaiserhöhe. Die Lage vereint absolute Ruhe, viel Grün und eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum – ein idealer Rückzugsort mit urbaner Nähe.

Die im Erdgeschoss gelegene Wohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 84,23 m² sowie einem durchdachten und großzügigen Grundriss. Das Herzstück bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Große Fensterfronten schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang zur Terrasse. Auch das Schlafzimmer besticht durch bodentiefe Fenster mit Blick ins Grüne.

Ein besonderes Highlight ist die rund 30 m² große, teilüberdachte Terrasse. Sie bietet einen beeindruckenden Weitblick über Wuppertal und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – ob beim Frühstück, Sonnenbaden oder geselligen Abenden.

Das Badezimmer ist komfortabel ausgestattet und verfügt sowohl über eine Dusche als auch eine Badewanne. In der großzügigen Diele sorgen maßgefertigte Einbauschränke für praktischen Stauraum. Eine durchgängige Fußbodenheizung in allen Räumen gewährleistet ein angenehmes und behagliches Wohnklima.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1984 mit insgesamt 12 Wohneinheiten, was eine ruhige und angenehme Nachbarschaft garantiert. Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein eigenes Kellerabteil gehören ebenfalls zum Angebot. Die Immobilie ist zudem barrierearm gestaltet: Von der Tiefgarage aus gelangen Sie bequem per Aufzug auf die Ebene der Wohnung.

Die Wohnanlage wird von einem Hausmeister betreut, dadurch ist eine kontinuierlicher gepflegter Zustand gesichert.

Ein weiteres Highlight ist der parkähnlich angelegte Gemeinschaftsgarten mit Teich hinter dem Haus, der ausschließlich den Bewohnern zur Verfügung steht und eine außergewöhnliche Wohnqualität bietet.

Fazit:

Diese Immobilie vereint komfortables Wohnen, eine erstklassige Lage und naturnahes Ambiente. Sie ist ideal für alle, die Ruhe, eine schöne Aussicht und ein gehobenes Wohnumfeld zu schätzen wissen.

Das monatliche Hausgeld beträgt 563,- €, darin enthalten ist eine Instandhaltungsrücklage von 73,12 €.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, Bilder und Unterlagen zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 26063012 - 42115 Wuppertal

Ausstattung und Details

- Austausch Gaszentralheizung 2025
- Fensteranstrich aussen wird noch in 2026 ausgeführt
- Barrierearm
- Fußbodenheizung
- Große Einbauschänke in der Diele
- Rolladen
- Tiefgaragenstellplatz, ist über das Treppenhaus erreichbar
- Kellerabteil
- Waschküche mit Platz für die Waschmaschine

Objektnummer: 26063012 - 42115 Wuppertal

Alles zum Standort

Das Briller Viertel ist ein idyllischer Ort, der durch seine Nähe zur Natur sowie zu allen wichtigen Anbindungen besticht. Hier genießen Sie die Vorzüge eines lebendigen Stadtteils mit einer guten Infrastruktur – Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind bequem zu erreichen. Gleichzeitig genießen Sie die Ruhe einer grünen Umgebung, die Ihnen den perfekten Rückzugsort nach einem hektischen Tag bietet. Diese besondere Lage kombiniert das Beste aus beiden Welten: eine harmonische Nachbarschaft, gepaart mit der Nähe zu den zentralen Anlaufpunkten der Stadt. Ein ideales Zuhause für all diejenigen, die sowohl Ruhe als auch eine zentrale Lage schätzen.

Objektnummer: 26063012 - 42115 Wuppertal

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26063012 - 42115 Wuppertal

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Constantin Pauly

Friedrich-Ebert-Straße 38, 42103 Wuppertal

Tel.: +49 202 - 24 29 72 2

E-Mail: wuppertal@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com