

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Wuppertal

**107qm, 4 Zimmer Wohnung mit Garten in bester Lage zu verkaufen**

Objekt-Nr. OM-330412

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **340.000 €**

Ansprechpartner:  
Christopher Sandrock

42111 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	107,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	132,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 4 Zimmer-Wohnung befindet sich in einem vier geschossigen Mehrfamilienhaus im Erdgeschoss, begehbar über den schön gestalteten Hof (somit kein direkter Straßenverkehr vor der Haustür). Der Garten und die Terrasse sind durch zwei Räume erreichbar. Die Terrasse ist 10m × 2,5m groß und durch einen darüber liegendem Balkon überdacht, sodass man sich auch bei schlechtem Wetter dort aufhalten kann. Der Garten ist großzügig geschnitten und grenzt mit dem Gartentor an eine Sackgasse/Spielstraße. Zu der Wohnung gehört ein separater Kellerraum inklusive Stromanschluss, zusätzlich gibt es einen Gemeinschafts-Waschraum, in dem eine Waschmaschine und ein Trockner mit jeweils separaten Zähler genutzt werden kann.

## Ausstattung

Die Wohnung bietet zwei gleich große Zimmer, die zum Beispiel als Kinderzimmer, Ankleidezimmer oder Büro genutzt werden können. Ein großer Raum mit Tür zum Garten bietet sich zum Beispiel als Elternschlafzimmer an.

Des Weiteren gibt es ein großes Wohn-Esszimmer, welches durch eine Bar zur Küche abgegrenzt wird. Dort befindet sich eine Einbauküche. Das innenliegende Bad verfügt über eine Badewanne, Dusche und WC. In den beiden Kinderzimmern liegen Teppichböden. Im Bad und in der Küche sind Fliesen verlegt. Die übrige Wohnfläche verfügt über Parkettböden.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Entgegen des Grundrisses verfügt die Wohnung über ein großes Badezimmer. Ein Gäste-WC ist nicht vorhanden.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in idealer Lage am Dönberg in Wuppertal. Sämtliche Busverbindungen in alle Richtungen befinden sich angenehm fußläufig.

### **Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	100,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



# Exposé - Grundrisse

