

# Moderne Maisonettewohnung in Gründerzeithaus in Wuppertal

42105 Wuppertal, Maisonettewohnung zum Kauf

Objekt ID: 2160



Wohnfläche ca.: **121 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5**



## Moderne Maisonettewohnung in Gründerzeithaus in Wuppertal

Objekt ID	2160
Objekttypen	Maisonettewohnung, Wohnung
Adresse	42105 Wuppertal Nordrhein-Westfalen
Etage	4
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	121 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1902
Zustand	teil-/vollrenoviert
Ausstattung	gehoben
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Gäste-WC, Haustiere erlaubt, Kabel-/Sat-TV, Keller, Nichtraucher, Separates WC, Wasch-/Trockenraum
Preis	auf Anfrage





## Objektbeschreibung

Sehr geehrter Interessent,

bei diesem Objekt handelt es sich um eine ca. 121 qm große, kernsanierte Maisonettewohnung in einem ruhigen 5-Parteien-Gründerzeithaus aus dem Jahre 1902 auf dem bekannten Wuppertaler "Ölberg" mit Blick über die Dächer Wuppertals und auf das größte zusammenhängende Villenviertel Deutschlands, das "Briller Viertel".

Insgesamt stehen 5 helle und freundlich gestaltete Zimmer auf 2 Etagen zur Verfügung. Die beiden Geschosse werden von einer hochwertigen Buchentreppe miteinander verbunden. Erst 2005 wurde das Dachgeschoss (Grundriss Ebene II) mit entsprechender Baugenehmigung ausgebaut.

Im Jahre 2015 wurde die Wohnung aufwendig saniert, die Elektrik auf den neuesten Stand gebracht, das Bad hochwertig gestaltet und ein zusätzliches Gäste WC erstellt.

Im unteren Bereich befinden sich neben dem Wohnzimmer, die Küche (mit Vorratskammer), die in Teilen ggf. übernommen werden könnte, das Bad und Gäste WC, sowie 2 Kinderzimmer. Im oberen Bereich befinden sich das Elternschlafzimmer, ein weiteres Zimmer und der ausklappbare Balkon (Velux-Cabrio-Fenster) mit Blick über die Stadt. Alle Wohnräume sind mit hochwertigem Buchenparkett ausgestattet.

Ein zur Wohnung gehörender, eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlich zu nutzender Fahrraddkeller und eine Waschküche mit eigenem Strom- und Wasseranschluss für Waschmaschine und Trockner runden das Angebot ab.

Beheizt wird das Objekt durch eine Gas-Tagenheizung, die sich auf halber Treppe zur Wohnung (ehemaliges WC im Flur) befindet.

Die Fassade, die aktuell saniert wird und die Fenster des Gründerzeithauses stehen unter Denkmalschutz. Die Kosten sind aus den Rücklagen gedeckt. Das Hausgeld wird zukünftig um 100 € reduziert, da es sich aktuell noch um eine Sonderumlage handelt.

Gerne zeige ich Ihnen dieses wunderschöne Objekt persönlich !

## Ausstattung

- \* Gründerzeithaus
- \* ca. 121 qm Wohnfläche
- \* 5 Zimmer
- \* Buchenparkett
- \* Bad und Gäste WC
- \* Einbauküche
- \* 2 Ebenen





- \* Velux-Cabrio-Fenster
- \* Fernsicht
- \* Gasetagenheizung
- \* Kellerraum
- \* Waschküche
- \* Fahrradkeller
- \* u.v.m.

## Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers.

### WIDERRUFSBELEHRUNG NACH § 355 BGB

#### Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung (Besichtigung und Beratung bezüglich der Immobilie) innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, Email) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss (per Email, Brief oder Telefon) und auch nicht vor der Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312 g Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

m<sup>2</sup> Immobilien, Büro Haan,

Windhövel 1, 42781 Haan, Tel.: 02129 - 365 96 97, Email: [sd@m-quadrat-immobilien.de](mailto:sd@m-quadrat-immobilien.de), [www.m-quadrat-immobilien.de](http://www.m-quadrat-immobilien.de)

#### Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs (keine Besichtigung oder Beratung bezüglich des Objektes gewünscht) sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Exposés) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

#### Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht (bezüglich Beratung und Besichtigung) erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag (Ihr Wunsch zur Besichtigung und Beratung) von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

#### Besondere Vereinbarungen

Ich erkläre mich damit einverstanden, dass m<sup>2</sup> Immobilien bereits vor Ablauf der 14-tägigen Frist mit der Erfüllung des Vertrages (Exposézusendung, Besichtigungs- und Beratungstermine) beginnen kann. Bei Widerruf des Vertrages nach Kauf/Miete einer Immobilie ist Wertersatz in Höhe der vollen Provision zu leisten.



## Lage

Zentrale und dennoch ruhige Lage am "Ölberg".  
 ÖPNV, Grundschule, Gymnasium, Kindergarten und Kinderspielplatz  
 sind fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten sind gegeben.  
 Ca. 3 Minuten bis zur A46 in Richtung Düsseldorf und Dortmund.





verkauft



Frontansicht



Aussicht aus DG



Umgebung



Flur



Küche





Wohnzimmer



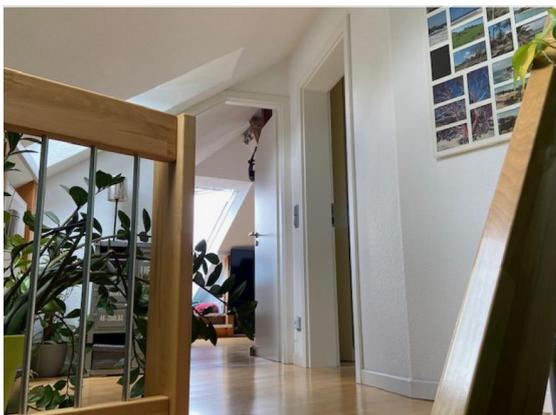
Fenster Wohnzimmer



Bad



Aussicht aus Bad



Aufgang zum DG



DG





Schlafzimmer



Arbeitsbereich



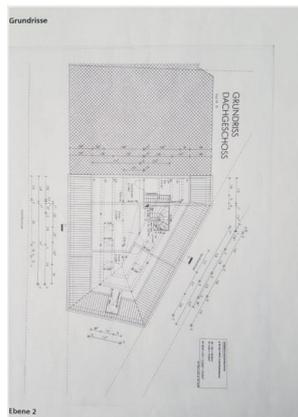
Velux-Cabrio-Fenster



Sicht zur Seite



Aussicht



Ebene 2





# Grundriss

Ebene 1

