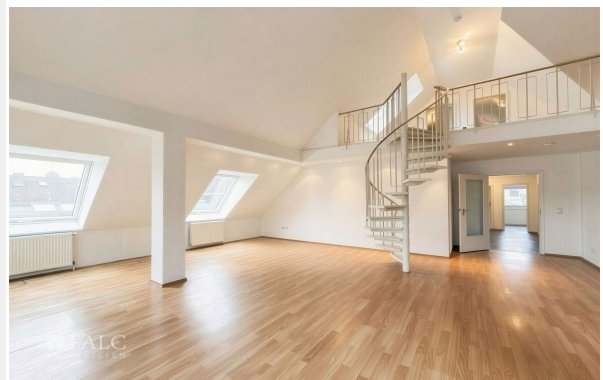
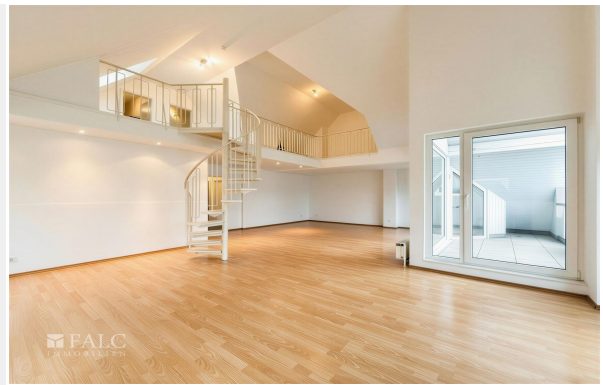




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MDa-79177

**Licht, Raum und Galerie: Stilvolle Maisonette-Wohnung mit Westbalkon!**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**239.900,00 €**  
**keine Käuferprovision inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Wohnfläche</b>            | <b>121,3 m<sup>2</sup></b>                   |
| <b>Anzahl Zimmer</b>         | <b>5,0</b>                                   |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b>   | <b>2,0</b>                                   |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>     | <b>1,0</b>                                   |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>    | <b>2,0</b>                                   |
| <b>Anzahl Balkone</b>        | <b>1,0</b>                                   |
| <b>Baujahr</b>               | <b>1990</b>                                  |
| <b>Zustand</b>               | <b>Gepflegt</b>                              |
| <b>Ausstattungskategorie</b> | <b>Standard</b>                              |
| <b>Bodenart</b>              | <b>Laminat, Parkett, Kunststoff, Fliesen</b> |
| <b>Heizungsart</b>           | <b>Zentral</b>                               |
| <b>Befeuerng</b>             | <b>Gas</b>                                   |
| <b>Stellplatzart</b>         | <b>Außenstellplatz</b>                       |
| <b>Unterkellert</b>          | <b>Keller</b>                                |

## **Energieausweis**

|                               |                                 |
|-------------------------------|---------------------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Verbrauchsausweis</b>        |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>08.04.2029</b>               |
| <b>Energiekennwert</b>        | <b>78 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b> |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Gas</b>                      |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>C</b>                        |
| <b>Ausstelldatum</b>          | <b>09.04.2019</b>               |
| <b>Geltende EnEV</b>          | <b>2014</b>                     |
| <b>Gebäudeart</b>             | <b>Wohngebäude</b>              |

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## Lage

*Die Eigentumswohnung befindet sich im östlichen Bereich von Wuppertal-Langerfeld, einer gut angebundenen Lage, die eine ausgewogene Verbindung aus städtischem Komfort und naturnaher Umgebung bietet. Die Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens sind kurz und das Umfeld ist geprägt von einer Mischung aus gepflegten Wohnhäusern und einer angenehmen Nachbarschaft.*

*Für den täglichen Bedarf ist alles leicht erreichbar. In der näheren Umgebung finden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs. In wenigen Minuten ist die Langerfelder Innenstadt erreicht, die mit einem abwechslungsreichen Angebot an kleinen Fachgeschäften, Boutiquen, Cafés, Restaurants und einem wöchentlichen Markt aufwartet.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustüre und ermöglicht einen besonders komfortablen Start in den Alltag. Mehrere Buslinien durchqueren den Stadtteil und sorgen für eine schnelle Verbindung in die Wuppertaler Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile. Der nahegelegene S-Bahnhof ermöglicht unkomplizierte Verbindungen zu weiteren Zielen, darunter auch die Nachbarstadt Schwelm, die sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreicht werden kann.*

*Autofahrer profitieren von der direkten Nähe zu den Autobahnen A1 und A46. Die A1 erlaubt eine schnelle Anbindung an das Ruhrgebiet, Dortmund und Köln, während die A46 komfortabel in Richtung Düsseldorf und Hagen führt. Diese Verkehrsanbindungen machen die Lage besonders attraktiv für Pendler oder alle, die regional flexibel unterwegs sein möchten.*

*Familienfreundlich ist die Lage ebenfalls. Ein Kindergarten ist fußläufig erreichbar, weitere Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung von Wuppertal-Langerfeld und sind bequem zu erreichen. Das macht den Standort ideal für Familien mit Kindern jeden Alters.*

*Auch in der Freizeit bietet das Umfeld eine Vielzahl von Möglichkeiten. Grünflächen, Spielplätze und Spazierwege laden zu Aktivitäten im Freien ein.*

*Insgesamt verbindet die Lage von Wuppertal-Langerfeld die Vorteile einer städtischen Infrastruktur mit der Ruhe und Lebensqualität einer naturnahen Umgebung. Kurze Wege, gute Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Freizeitangebote und eine optimale Verkehrsanbindung machen diesen Standort zu einem attraktiven Ort zum Wohnen und Leben.*

## Objektbeschreibung

*Diese lichtdurchflutete Maisonette-Eigentumswohnung vereint Großzügigkeit, eine klare*



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

***Raumstruktur und ein außergewöhnliches Wohnambiente auf harmonische Weise. Sie befindet sich im 3. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss eines im Jahr 1990 in Massivbauweise errichteten und äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses. Auf ca. 121,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Wohnkonzept über zwei Ebenen, das Offenheit, Komfort und Individualität perfekt miteinander verbindet.***

***Im 3. Obergeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Von hier aus sind alle Räume dieser Ebene klassisch und übersichtlich miteinander verbunden. Die geräumige Küche mit bodentiefen Fenstern wirkt offen und freundlich und bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und Verweilen. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen und passen sich unterschiedlichen Lebenssituationen mühelos an. Das Badezimmer ist mit einer Duschwanne ausgestattet und verfügt über Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Ein praktischer Abstellschrank bietet zusätzlichen Stauraum für Badutensilien. Die Toilette ist separat angeordnet und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.***

***Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer. Hohe Decken und die offene Galerie schaffen hier ein außergewöhnliches Raumgefühl mit viel Luft und Licht. Große Fensterflächen lassen den Wohnbereich hell und einladend wirken. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon in Westausrichtung, der besonders in den Abendstunden zum Entspannen einlädt.***

***Eine Wendeltreppe führt vom Wohnbereich hinauf zur offenen Galerie. Sie verbindet die Ebenen auf harmonische Weise und setzt einen architektonischen Akzent, der dieser Wohnung ihren besonderen Charakter verleiht. Die Dachgeschossebene dient als Nutzfläche und ist ideal als Hobbyraum, Arbeitsbereich oder Rückzugsort für kreative Tätigkeiten geeignet. Ein eigenständiger, abgeschlossener Raum bietet hier zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen angrenzenden Abstellraum, der sich hervorragend als Ankleide eignet.***

***Zur Wohnung gehören zwei KFZ-Außenstellplätze sowie ein eigener Kellerraum, der zusätzliche Abstellfläche schafft. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und eignet sich sowohl als attraktives Eigenheim als auch als solide Kapitalanlage. Ein Zuhause mit Charakter, geprägt von Licht, Raum und der besonderen Atmosphäre einer offenen Galerie.***

***Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne zeigen wir Ihnen diese Wohnung persönlich. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von Grundriss, Atmosphäre und Lage.***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## **Ausstattung**

*Hier fassen wir die Ausstattungsmerkmale für Sie zusammen:*

- *Moderne Maisonette-Wohnung in Wuppertal-Langerfeld*
  - *Baujahr 1990*
  - *3. Obergeschoss sowie Dachgeschoss*
  - *Wohnfläche: ca. 121,30 m<sup>2</sup>*
  - *Aufteilung: vier Zimmer sowie Küche, Diele, Tageslichtbad, separates WC, Galerie und Balkon*
  - *Badezimmer: mit Duschwanne und Waschmaschinenanschluss*
  - *Balkon: in West-Ausrichtung*
  - *Keller: eigener Kellerraum*
  - *Heizung: Gaszentralheizung (Baujahr 2016), Wärmemengenzähler zur verbrauchsorientierten Abrechnung*
  - *Warmwasseraufbereitung: über Durchlauferhitzer, Wasseruhren im Bad zur verbrauchsorientierten Abrechnung*
  - *Fenster: isolierverglaste Fenster mit Kunststoffrahmen (Baujahr 1990), Dachflächenfenster im Jahr 2020 erneuert*
  - *Böden: Laminat, Parkett, Fliesen und PVC-Boden*
  - *Stellplätze: Zwei KFZ-Außenstellplätze*
- *Das Hausgeld für die Wohnung beträgt monatlich 515,00 €. Davon nicht umlegbaren Kosten sind in Höhe von ca. 116,94 €, davon fließen ca. 47,49 € in die Rücklage.*
- *Die Erhaltungsrücklage beträgt insgesamt ca. 65.584,75 € per 31.12.2025. Anteilig für die Wohnung entspricht dies ca. 4.671,60 €*



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Sie suchen ein neues Zuhause in schöner Lage von Wuppertal-Langerfeld? Dann zögern Sie nicht und nehmen sofort Kontakt zu uns auf.***

***Ein Besichtigungstermin kann kurzfristig vereinbart werden. Wir freuen uns über Ihren Anruf oder Ihre Mail. Geben Sie bei Kontaktaufnahme bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an. Wir bitten von Außenbesichtigungen Abstand zu nehmen – vielen Dank.***

***Celine Bleichert***

***Mail: ronsdorf@falcimmo.de***

***Mobil: 0151 - 55697700***

***Kostenfreie Hotline: 0800 - 6460646***

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Bei der Text- und Bilderstellung wurde unterstützend auf KI-Technologie zurückgegriffen. Alle Inhalte wurden sorgfältig überprüft und angepasst.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen unter der angegebenen kostenlosen Hotline von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

***FALC Immobilien Wuppertal Ronsdorf***

***Staubenthaler Straße 20***

***42369 Wuppertal***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

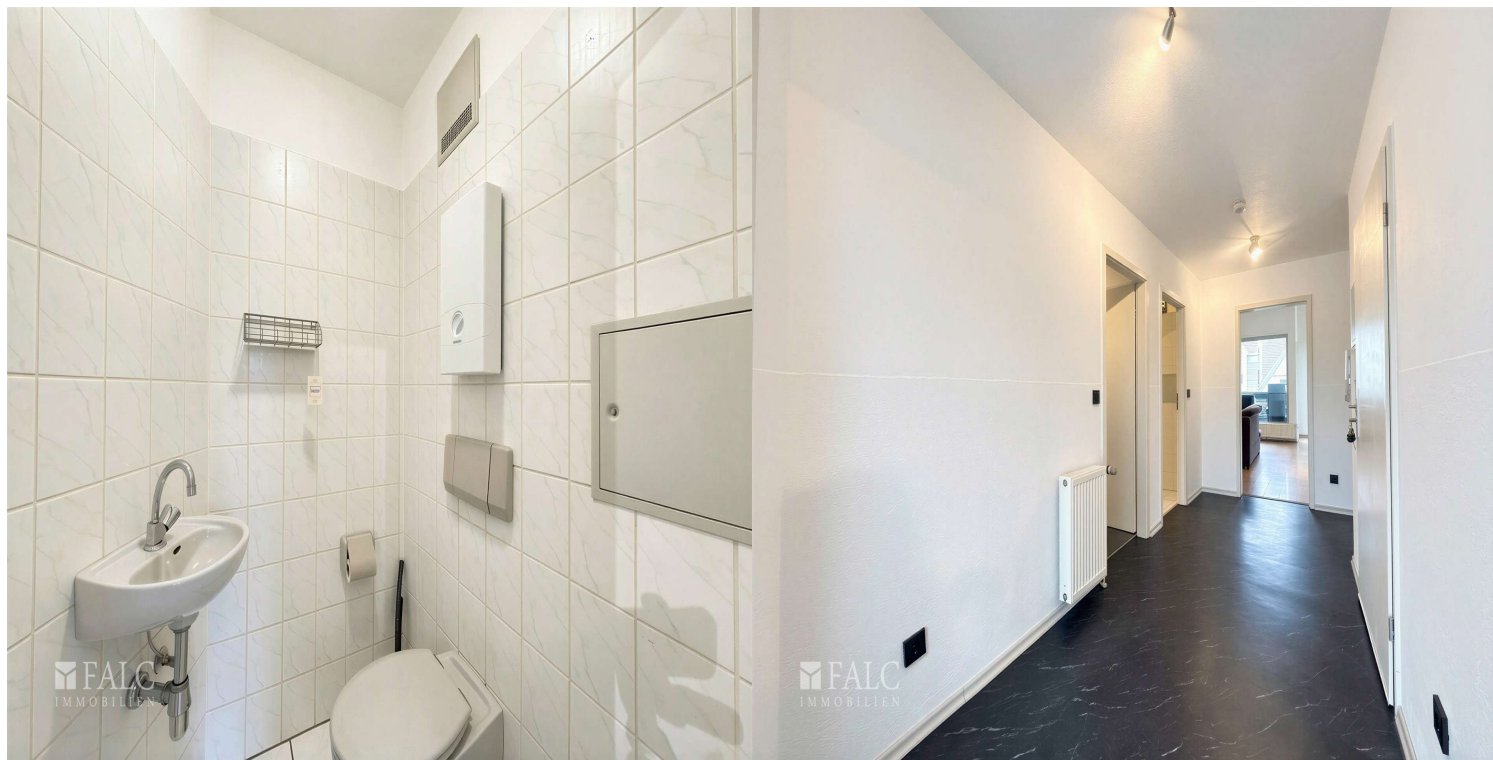
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Spezies nicht maßstäblich



Spezies nicht maßstäblich

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)