



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SeBa-77060

## Charmante Dachgeschosswohnung in stilvoller Jahrhundertvilla – Toplage an den Barmer Anlagen

### Eckdaten

**Kaufpreis**

**250.000,00 €**

**Provision**

**3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis 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>108,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>516,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teilsaniert</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>19.08.2035</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>16.10.2023</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](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

***Diese Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Wuppertals – direkt am Toelleturm, angrenzend an die prachtvollen Barmer Anlagen.***

***Das Umfeld bietet eine einzigartige Kombination aus Ruhe, Natur und urbaner Nähe: Spazier- und Freizeitmöglichkeiten beginnen praktisch vor der Haustür.***

***Die Anbindung ist hervorragend. Mehrere Bushaltestellen, darunter „Forsthaus“ in nur ca. 130 m Entfernung, sowie der fußläufig erreichbare Bahnhof Wuppertal-Barmen (ca. 10 Minuten) sorgen für ideale Mobilität. Autofahrer profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der A1 (ca. 2,5 km) und nahegelegenen E-Ladestationen.***

***Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Fitnessangebote befinden sich in direkter Umgebung. Der EDEKA-Markt ist nur etwa 670 m entfernt, das McFit-Fitnessstudio rund 1 km. Schulen, Arztpraxen und das Petrus Krankenhaus (ca. 2 km) gewährleisten eine sehr gute Infrastruktur für Familien und Berufstätige gleichermaßen.***

***Diese Lage vereint naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort – ein ideales Umfeld für alle, die Lebensqualität und Erreichbarkeit schätzen.***

**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*

## **Objektbeschreibung**

*In einer der schönsten Lagen Wuppertals – direkt an den Barmer Anlagen und nur wenige Gehminuten vom Toelleturm entfernt – befindet sich diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Eigentumswohnung in einer gepflegten Jahrhundertvilla. Das Haus strahlt historischen Charme aus und ist liebevoll instand gehalten. Die Wohnung vereint klassisches Ambiente mit modernem Wohnkomfort und bietet durch ihre erhöhte Lage einen fantastischen, unverbaubaren Blick über die gesamte Stadt.*

*Die Wohnung verfügt über eine praktische und zugleich funktionale Raumaufteilung, die ideal auf den Alltag abgestimmt ist. Eine separate Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und lässt sich hervorragend mit einem Essbereich kombinieren. Die angrenzende Kammer eignet sich optimal als Vorratsraum, kleine Abstellfläche oder für zusätzliche Haushaltsgeräte.*

*Der Korridor bzw. die Diele verbindet alle Räume harmonisch miteinander und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Das modern gestaltete Badezimmer ist mit einer Dusche und Badewanne ausgestattet – perfekt für schnelles Duschen am Morgen oder entspannte Wellnessmomente am Abend.*

*Der Balkon erweitert den Wohnbereich nach draußen und bietet einen wunderbaren Ort, um die Aussicht zu genießen oder gemütliche Stunden im Freien zu verbringen. Zusätzlich steht ein eigener Kellerraum zur Verfügung, der praktischen Stauraum bietet.*

*Ein besonderes Highlight ist der ausgebauter Spitzboden, der zusätzlichen Wohn- oder Arbeitsraum schafft und die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnung erheblich erweitert. Der Grundriss bietet eine gelungene Kombination aus Offenheit, Helligkeit und Wohnkomfort.*

**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*

## **Ausstattung**

### **Wohnungsaufteilung & Ausstattung**

- Großzügiges, offenes Wohnzimmer mit viel Tageslicht*
- Balkon mit traumhaftem Blick über Wuppertal*
- Drei gut geschnittene Zimmer – ideal für Familie, Homeoffice oder Gäste*
- Ausgebauter Spitzboden – vielseitig nutzbar als Studio, Büro oder Hobbyraum*
- Fliesenboden in den Haupträumen – modern, pflegeleicht und dauerhaft*
- Großer, sehr gepflegter Waschkeller – viel Platz, hervorragende Ausstattung und zusätzliche Abstellmöglichkeiten*
- Gemeinschaftsgarten – wunderschön angelegt und perfekt für entspannte Stunden im Grünen*

*Die Wohnung wird derzeit vermietet. Das Mietverhältnis besteht seit 2009.*

## **Sonstiges**

*FALC Immobilien - einfach mehr!*

*Sofern Sie auf eine besondere Lage und ein sehr gepflegtes Umfeld Wert legen, ist diese Immobilie das ideale Angebot für Sie. Eine Besichtigung sagt mehr als jedes Exposé. Gerne organisiere ich das für Sie. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.*

*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 persönlich zur Seite, über 150.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.*

**Seraphina Balke**  
**[seraphina.balke@falcimmo.de](mailto:seraphina.balke@falcimmo.de)**  
**Tel: 0173-3011113**  
**0800 - 646 0 646**

**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



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**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](#)



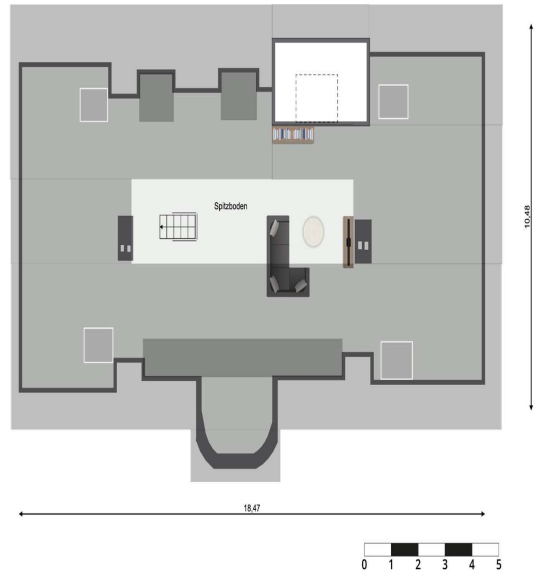
WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
REAL ESTATE



**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](#)

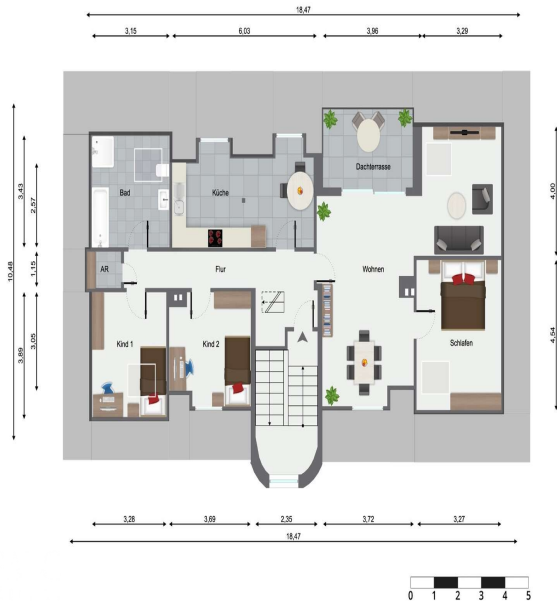


WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

FALC  
REAL ESTATE



**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](#)