

Exposé

Wohnung in Wuppertal

ruhig gelegene 3 Zi. Wohnung direkt am Wald



Objekt-Nr. OM-429219

Wohnung

Verkauf: **167.000 €**

Laaker Hammer 10
42287 Wuppertal
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	72,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	342 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hochwertig modernisierte Wohnung liegt im 3. OG des Hauses und verfügt neben den 3 Zimmern und der Küche über einen Balkon mit Blick in den großen Garten, ein Bad mit Regendusche und Stellplatz für eine Waschmaschine, sowie einen praktischen Abstellraum. Die Einbauküche steht je nach Wunsch optional evtl. auch zum Verkauf.

Der Energieausweis liegt vor : 76kwh, C

Neben einem privaten Kellerraum gibt es im ebenerdigen Keller auch einen Fahrradraum und eine Waschküche um auch hier seine Waschmaschine und einen Trockner nutzen zu können.

Zum Abstellen eines PKW stehen den Bewohnern vor dem Haus einige Stellplätze zur Verfügung.

Das Hausgeld betrug 2025 300€ für 3 Personen. Zu den Annehmlichkeiten gehören auch die Treppenhausreinigung, Gartenpflege sowie ein Winterdienst.

Die Eigentümergemeinschaft besteht aus den Häusern Laaker Hammer 6-12, und 32 Parteien.

Die Rücklage ist sehr komfortabel, es gibt keinerlei Wartungsstau und die Hausverwaltung und der Beirat kümmern sich um die Belange der Bewohner.

Schnelles Glasfaser Internet liegt vorbereitet im Haus und soll 2026 fertiggestellt werden.

Sie kaufen Provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Keine Makleranfragen erwünscht.

Ausstattung

Die Wohnung ist komplett modernisiert. Es besteht kein Reparaturstau.

In der gesamten Wohnung liegt fußwarmer Vinylboden.

Die Gasetageheizung wurde 2021 modernisiert und liefert in Kombination mit der smarten Steuerung und den el. Heizkörperthermostaten eine moderne Heizlösung, welche auch mit gutem Energieeffizienzwert das Warmwasser bereitstellt.

Das Bad ist modern und mit Handtuchheizkörper, sowie Regendusche ausgestattet.

Es steht dem Besitzer frei, ob er die Waschmaschine in das Badezimmer stellen möchte, oder aber in den Waschraum im ebenerdigen Kellerraum mit Zugang zum großen Hof.

Die Elektrik, die Steckdosen, sowie der Sicherungskasten sind ebenfalls modernisiert.

Alle Fenster verfügen über Rollläden, im Wohnzimmer elektrisch.

Auf dem Balkon hat man die Möglichkeit eine moderne, 3,5 Meter breite Markise auszufahren um seinen Tag dort im Sommer voll zu genießen.

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Garten, Keller, Duschbad

Lage

Wuppertal Laaken liegt zwischen Langerfeld und Beyenburg (und ca 1 km entfernt von Vorwerk).

Mit ein paar Schritten vor die Tür gelangt man sofort in den Marscheider Wald und kann schöne Spaziergänge oder Radtouren erleben. Egal ob an die Wupper, nach Beyenburg, oder zur Herbringhauser Talsperre. Ihnen stehen alle Möglichkeiten offen. Ebenfalls ideal für Hundebesitzer, Jogger, Radfahrer.

Es sind 5 Minuten zur Bushaltestelle Laaken. Der Bus fährt 11 Minuten nach Wuppertal Oberbarmen. Die Autobahnauffahrt A1 Wuppertal Ronsdorf liegt 8 Minuten entfernt.

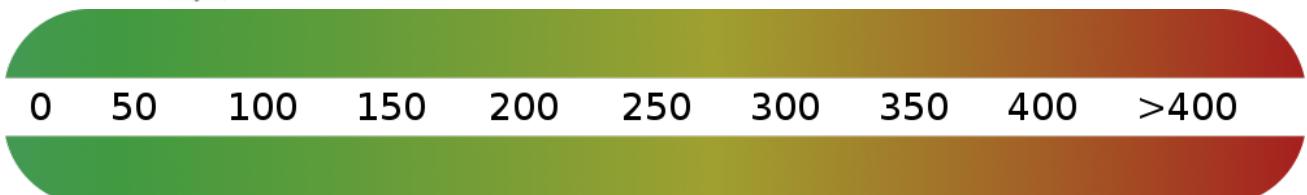
Die nächste Grundschule liegt 2,4km und 5 Minuten entfernt. Einen Kindergarten gibt es in Eschensiepen und ist weniger als 2km entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	76,30 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Frontansicht

Exposé - Galerie



Hinteransicht



Eingangsbereich



Kinderzimmer/Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Arbeitszimmer



Flur



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Gasetagenheizung Bosch Junkers



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Ausgang zum Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon r



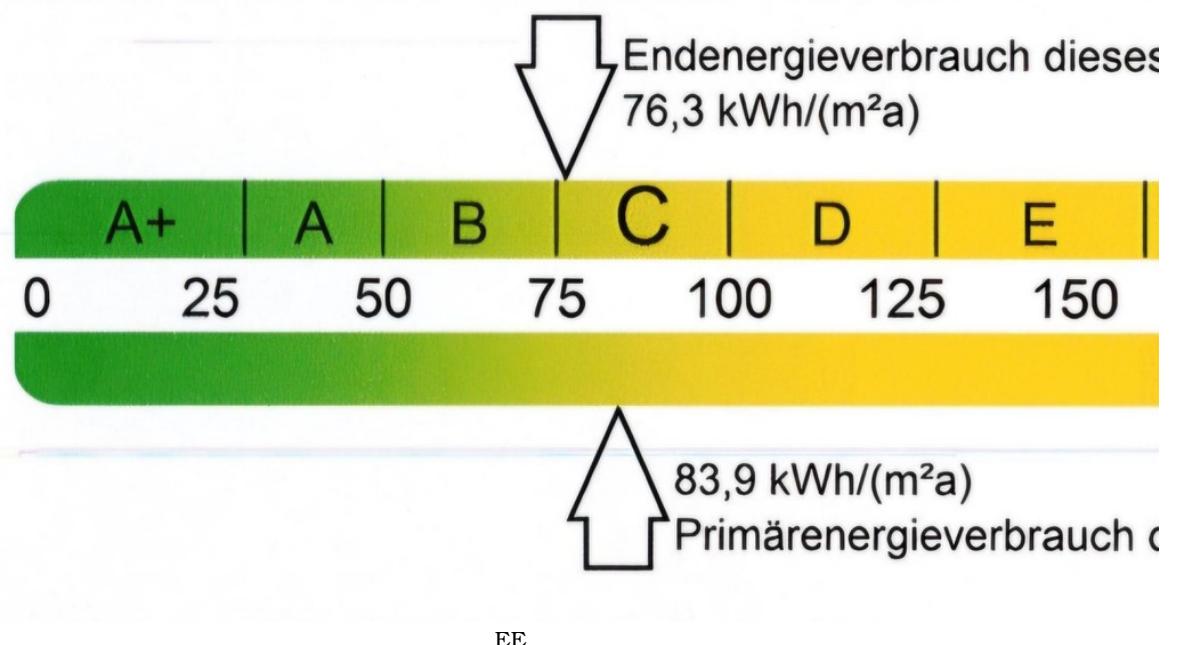
Blick vom Balkon I

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Energieverbrauch



Exposé - Grundrisse

