

Exposé

Erdgeschosswohnung in Wuppertal

**Exclusive Stadt-Residenzen in den Arrenberg'sche Höfen
ca. 72 m² und optionalem Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-429611

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **115.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Condé

Arrenberg'sche Höfe 12 (Haus № 4)
42117 Wuppertal
Nordrhein-Westfalen
Deutschland



Baujahr	1863	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	71,35 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	16.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	412 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In ruhiger, zentraler Lage in Wuppertal Elberfeld verkaufen wir im Auftrag eine exklusive Wohnung im Park der mondänen Arrenbergischen Höfe. Die helle, gut geschnittene Wohnung mit einer lichten Höhe von bis zu 4 Metern verbindet perfekt Tradition und Moderne und verfügt über eine historische Terrassenloggia mit direktem Zugang zum Park.

Schon beim Betreten der Wohnung zeigt sich die geschichtsträchtige Vergangenheit des Objekts: die großzügige Diele ist mit hellem Echtholzparkett sanft saniert, der große, helle Raum ist ideal als Zweitnutzung für ein Arbeitszimmer, Ankleide oder Lese-Bereich. Links vom Flur abgehend befindet sich das sehr großzügige Wannen-Bad mit modernster Sanitärtechnik und hochwertigen Materialien. Neben dem Bad befindet sich das lichte Schlafzimmer, ebenfalls mit Echtholzparkett und deckenhohen Holzsprossenfenstern. Das große Wohnzimmer befindet sich auf der rechten Seite der Wohnung und öffnet sich zu beiden Seiten mit repräsentativen Fenstern Richtung Park. Über eine bodentiefe Tür tritt man auf die eigene Terrasse und von dort direkt in den mediterranen Park.

Die Küche mit praktischem Grundriss befindet sich en suite zum Wohn/Esszimmer und verfügt über eine praktische Durchreiche. Die gesamte Wohnung ist frisch renoviert; die Wohnbereiche sind mit pflegeleichten Hartböden (Parkett) ausgestattet. Die Fenster sind schall- und wärmeisolierend und tragen mit ihren historisch anmutenden Holzsprossen optimal zum Flair der Wohnung bei.

Zur Wohnung gehört ebenfalls ein separates Kellerabteil. Der installierte Aufzug führt auch in die Kellerräume.

Das geschichtsträchtige Areal der Arrenberg'schen Höfe ist eine grüne Oase mitten in der City, welches 2010 auswendig saniert wurde. Dabei wurde der historische Baumbestand des umgebenden Parks und die schützenswerte historischer Architektur erhalten und im Inneren sanft und hochwertig modernisiert. Geheizt wird über ein Gaszentralheizung. Das gesamte Areal präsentiert sich heute autofrei, verfügt jedoch über ein separates Garagengebäude und anliegende Stellplätze, so dass eine praktische Anfahrt ohne Parkplatzsuche bequem möglich ist.

Ein Stellplatz kann zusätzlich zur Wohnung separat erworben werden. (Der Preis beträgt, zusätzlich zum Kaufpreis der Wohnung, 16.000 €. Alle Interessenten die nur am Stellplatz interessiert sind melden sich bitte bei uns, wir verkaufen den Stellplatz separat, falls der Käufer der Wohnung diesen nicht zusätzlich kaufen möchte.)

Das Objekt ist wegen der historischen Bedeutung im Denkmalschutz, und bietet daher besondere steuerliche Vorteile.

Hausgeld: 419 €/Monat davon Rücklagen: 83,82 €/Monat.

Anzahl Wohneinheiten im Haus: 18

Grundsteuer B: 225,18 € im Jahr 2024

Miteigentumsanteil: 50,29/1.000

Deckenhöhen:

Wohn- u. Schlafzimmer: ca. 3,67 m

Flur und Küche: ca. 4,03 m

Bad: ca. 3,07 m

Ausstattung

Das Gebäude ist denkmalgeschützt, daher liegt kein Energieausweis vor.

Lt. vorliegender Heizkostenabrechnung (2024) wurde liegt der Endenergieverbrauch 145,34 kWh (m²a). Dies würde der Energieeffizienzklasse E entsprechen. Dies ist nur ein Hinweis, kein Ersatz für einen Energieausweis welcher die Wert über mehrere Jahre aufführt.

Rechtliches:

Alle Angaben ohne Gewähr. Es gelten nur die im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Eigenschaften.

Energieausweis:

Liegt nicht vor. Denkmalsgeschützte Gebäude sind vom Energieausweis befreit.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug, Vollbad

Sonstiges

Kontaktdaten:

Condé Immobilien

Alexander Condé

Tel. +49 1573 73 06 118

info@conde-immobilien.de

Impressum:

Condé Consulting UG (haftungsbeschränkt)

Geschäftsführer: Alexander Condé

Graf-Adolf-Str. 11

D-42119 Wuppertal

Telefon: +49 (0) 202 514 266 11

Telefax: +49 (0) 202 514 266 10

E-Mail: info [at] conde-immobilien [dot] de

Gesamtes Impressum unter --> <https://www.conde-immobilien.de/impressum>

Lage

Wuppertal ist die Hauptstadt des bergischen Städtedreiecks, mit unzähligen Kultur- und Freizeitangeboten. Die Arrenberg'schen Höfe liegen im Stadtteil Elberfeld, einem der beiden Hauptzentren von Wuppertal. Fußläufig erreicht man in wenigen 100 Metern diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs (Fach- und Supermärkte, Discounter, Restaurants, Bäckereien) sowie Ärzte, Schulen und Sportstätten. Der Hauptbahnhof Wuppertal und die zentrale Fußgängerzone der Innenstadt erreicht man in geringer Distanz, die nächste Bus/Schwebebahn-Haltestelle Robert-Daum-Platz ist ca. 500 m entfernt. Elberfeld verfügt über eine exzellente Verkehrs-Anbindung nach Düsseldorf, Köln und das Ruhrgebiet. Über die A46, A 535 und A1 erreicht man diese Metropolen in je ca. 20 - 30 Minuten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Grundriss m. Bsp.Möbelierung



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

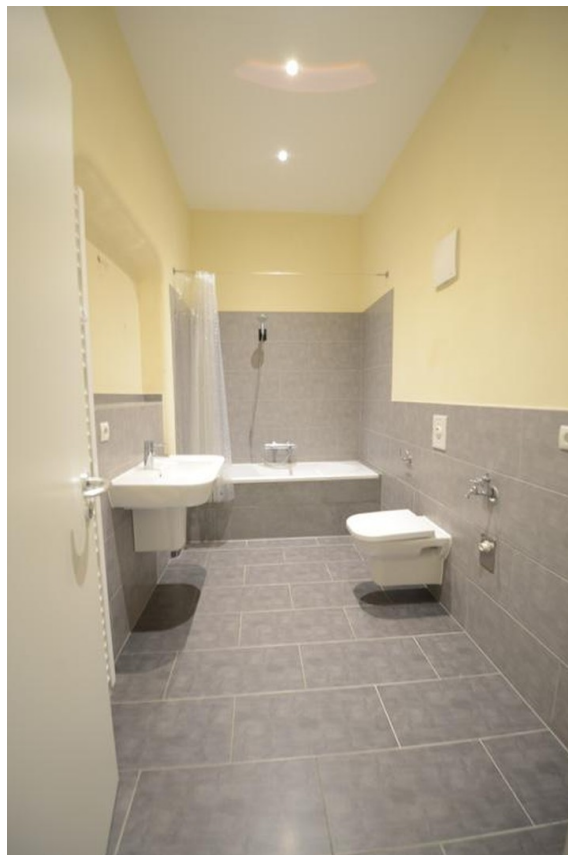


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad mit Badewanne

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



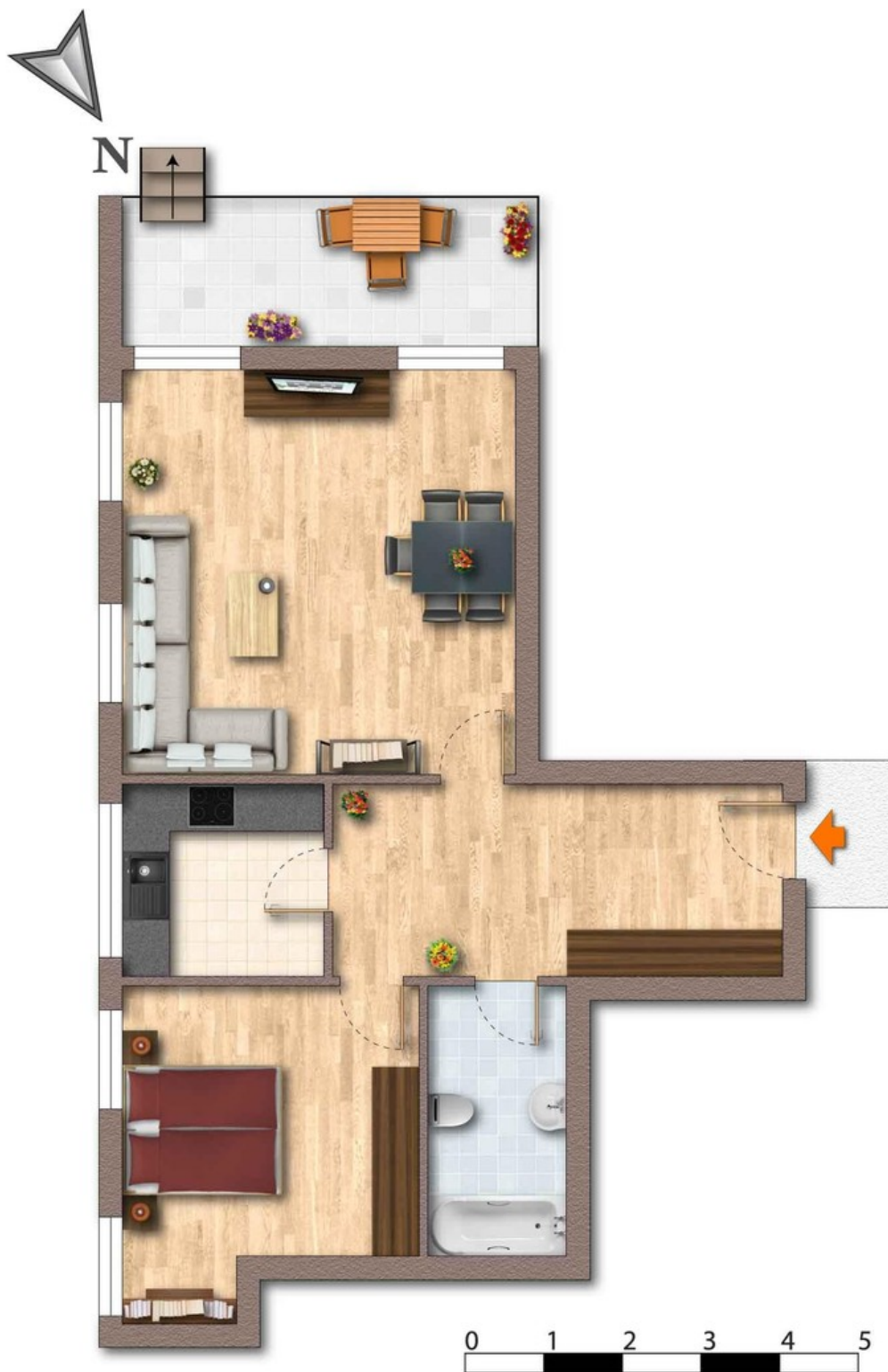
Aussenansicht Eckwohnung EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Grundriss (möbliert)