

Wuppertal

# Charmante 3- Zimmer- Wohnung in begehrter Lage am Toelleturm

Objektnummer: 25063012



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25063012 - 42287 Wuppertal

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25063012 - 42287 Wuppertal

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 25063012              |
| Wohnfläche   | ca. 97 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                     |
| Schlafzimmer | 2                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1965                  |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 249.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig                                                       |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 25063012 - 42287 Wuppertal

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 28.10.2030 | Endenergiebedarf            | 303.15 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Gas        | Energie-Effizienzklasse     | H              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1965           |

Objektnummer: 25063012 - 42287 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25063012 - 42287 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25063012 - 42287 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25063012 - 42287 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25063012 - 42287 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25063012 - 42287 Wuppertal

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25063012 - 42287 Wuppertal

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive 3- Zimmer- Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1965 besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung und den außergewöhnlichen Charme. Mit einer Wohnfläche von 97 m<sup>2</sup> bietet sie ein großzügiges Zuhause für Familien, Paare oder Menschen, die das Besondere suchen und viel Gestaltungspotenzial schätzen.

Ein Platz mit Aussicht – Ihr neues Zuhause am Toelleturm

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Wuppertals, direkt am Toelleturm. Die Gegend ist nicht nur ruhig und grün, sondern auch perfekt mit der Stadt und den umliegenden Gebieten verbunden. Der Toelleturm, ein historisches Wahrzeichen, ist das Herzstück dieses idyllischen Viertels, das Ihnen den Charme eines traditionellen Stadtteils mit modernem Wohnkomfort bietet. Genießen Sie den weiten Blick ins Grüne, der Ihnen vom großzügigen Balkon der Wohnung geboten wird – ein Rückzugsort, der Ihnen Ruhe und Erholung bietet.

Viel Potenzial für Ihre eigenen Ideen

Mit zwei Schlafzimmern, einem großen, offenen Wohn- und Essbereich sowie einem geräumigen Flur, der alle Räume miteinander verbindet, bietet diese Wohnung eine ideale Grundlage für Ihre persönlichen Gestaltungsideen. Der Echtholzparkettboden im Wohn- und Essbereich lässt sich mit etwas Pflege wieder zum Strahlen bringen und sorgt für eine warme, einladende Atmosphäre.

Das Badezimmer und das WC sind separat voneinander und bieten ausreichend Raum für eine moderne Neugestaltung, um den Komfort von heute zu verbinden mit dem Stil von morgen. Der sehr gut durchdachte Grundriss lässt sich hervorragend an individuelle Wünsche und Bedürfnisse anpassen.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

97 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem großzügigen Grundriss  
2 Schlafzimmer und ein großzügiger Wohn- und Essbereich  
Balkon mit Blick ins Grüne  
Echtholzparkett im Wohn- und Essbereich  
Badezimmer und WC separat

Sehr schöner, flexibler Grundriss mit viel Potenzial für Ihre Ideen  
Top Lage am Toelleturm – ruhig, grün und dennoch zentral  
Hervorragende Anbindung an die Innenstadt und umliegende Stadtteile.  
Diese Wohnung bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, ein modernes Zuhause in einer der besten Lagen Wuppertals zu schaffen. Hier können Sie Ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen und eine Immobilie mit viel Potenzial zu Ihrem neuen Heim machen.  
Genießen Sie die Nähe zur Natur und gleichzeitig die hervorragende Anbindung an das städtische Leben. Ein echtes Juwel für all jene, die die perfekte Mischung aus Ruhe, Natur und urbanem Komfort suchen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie in bester Lage begeistern!

Objektnummer: 25063012 - 42287 Wuppertal

## Alles zum Standort

Die Wohnung liegt im charmanten Wuppertaler Stadtteil Barmen, eingebettet in das ruhige und zugleich gut angebundene Wohnquartier rund um den Lichtenplatz. Die Gegend zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus und überzeugt mit einer perfekten Mischung aus städtischen Annehmlichkeiten und naturnaher Idylle. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar, sodass die Lage sowohl für junge Familien als auch für Berufspendler besonders attraktiv ist.

Unweit der Immobilie ragt der Toelleturm auf, ein markantes Wahrzeichen Wuppertals, das im Jahr 1887 erbaut wurde. Der 26,25 Meter hohe Aussichtsturm bietet bei klarer Sicht einen atemberaubenden Panoramablick über die Stadt und das grüne Umland. Er befindet sich im Barmer Wald, der Teil der berühmten Barmer Anlagen ist – einer der größten privaten Parkanlagen Deutschlands. Mit rund 300 Hektar erstreckt sich der Wald von den Höhen des Barmer Südhangs bis hinunter ins Tal und bietet zahlreiche Wander- und Spaziermöglichkeiten.

Die Barmer Anlagen sind ein wahres Naturparadies und laden zu Entdeckungsreisen ein. Markierte Wanderwege führen durch die weitläufigen Grünflächen und bieten immer wieder beeindruckende Ausblicke auf die Stadt. Die Höhenunterschiede der Anlagen schaffen eine abwechslungsreiche Landschaft, die sowohl für Naturliebhaber als auch für sportliche Aktivitäten hervorragend geeignet ist.

Objektnummer: 25063012 - 42287 Wuppertal

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.10.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 303.15 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25063012 - 42287 Wuppertal

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Constantin Pauly

---

Friedrich-Ebert-Straße 38, 42103 Wuppertal

Tel.: +49 202 - 24 29 72 2

E-Mail: [wuppertal@von-poll.com](mailto:wuppertal@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)