

# Helle ETW mit Balkon zur Selbstnutzung!

VONOVIA

Friedrichshoehe 11 - 42369 Wuppertal  
Objekt-ID: 40339-23

provisions-  
frei

## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in Wuppertal-Ronsdorf und ist Teil der Eigentümergemeinschaft Friedrichshöhe 1-13, bestehend aus 28 Wohnungen in insgesamt 7 Häusern sowie 18 Garagen. Die Objekte wurden im Jahr 1959 erstellt und werden über eine Gaszentralheizung mit Wärme versorgt. Die Wohnung wird im Oktober frei und ist somit ideal sowohl für Kapitalanleger als auch für Selbstnutzer geeignet.

## Lage

Wuppertal-Ronsdorf ist ein äußerst begehrter und familienfreundlicher Stadtteil von Wuppertal, der eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen bietet. Mit rund 22.000 Einwohnern verfügt Ronsdorf über eine autarke Struktur, die es den Bewohnern ermöglicht, alle Dinge des täglichen Lebens bequem zu erreichen. In direkter Nähe finden sich zahlreiche Geschäfte, Banken, Bibliotheken und Freizeiteinrichtungen wie das Bandwirkerbad. Kindergärten, Schulen und Ärzte sind ebenfalls zahlreich vorhanden und gut erreichbar. Die hervorragende Verkehrsanbindung macht Ronsdorf besonders attraktiv. Bushaltestellen und der nahe Autobahnanschluss an die A1 sowie die A46 sorgen für eine schnelle und bequeme Anbindung an die umliegenden Stadtteile Elberfeld und Barmen sowie die Landeshauptstadt Düsseldorf, welche in nur 25 Minuten erreichbar ist. Auch die Nachbarstädte Schwelm, Gevelsberg, Velbert, Mettmann, Hilden und Erkrath sind durch die gute Anbindung mit der Bahn oder dem Auto schnell zu erreichen. Trotz der zentralen Lage bietet Ronsdorf zahlreiche große Grünanlagen und Parkanlagen, die zum Entspannen und Erholen einladen. Die Nähe zum Scharpenacken und zur Wuppertaler Talsperre mit den angrenzenden Waldgebieten bietet zusätzliche Freizeitmöglichkeiten in der Natur.

## Überblick

Objektyp	Eigentumswohnung
Kaufpreis	171.000 €
Wohnfläche ca.	84 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl gesamt	4.5
Balkon	✓
Badewanne	✓
Badfenster	✓
Keller	✓
Wasch-/Trockenraum	✓

## Ausstattung

Die helle und großzügige Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 84 m<sup>2</sup>. Das geräumige Wohnzimmer besticht durch seine Helligkeit und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. An das Wohnzimmer grenzt der Balkon. Durch den Blick in den Garten lädt er zum Entspannen ein und bietet einen schönen Ausblick ins Grüne. Im Badezimmer, welches über eine Badewanne verfügt, ist zudem ein Fenster vorhanden, was den Komfort und die Praktikabilität erhöht.

## Sonstiges

=== Energieträger laut Energieausweis: Gas ===

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://www.vonovia.de/datenschutzinformation). Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.

<b>Hausgeld/mtl.</b>	271 €
<b>Mieteinnahmen/p.a.</b>	8.538 €
<b>Stellplatz Art</b>	Garage
<b>Stellplatz Kaufpreis</b>	15.900 €

<b>Vermietungsstatus</b>	leer
<b>Bezugsfrei ab</b>	sofort
<b>Baujahr</b>	1959
<b>Etage</b>	1.OG
<b>Etagezahl</b>	0

<b>Ausweisart</b>	Bedarfsausweis
<b>Energieträger</b>	Gas
<b>Verbrauchskennwert</b>	147 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung (Gas)

## Kontakt

Marc Jobski  
Vonovia SE

Universitätsstraße 133  
44803 Bochum

E: [marc.jobski@vonovia.de](mailto:marc.jobski@vonovia.de)  
T: 0234 314-1608  
M: 0163 8140616

[www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://www.vonovia.de/datenschutzinformation). Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.