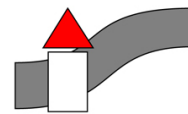


## VERKAUFSSTART IN OPLADEN: 3-Zimmer-Maisonettewohnung, großer Balkon und TG-Stellplatz



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### **Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 66377-8268

## Objektbeschreibung

Das erste Highlight dieser Immobilie ist sicherlich die Lage der Immobilie. Die Wohnung liegt innerstädtisch und durch die Bebauung trotzdem vollständig von den angrenzenden Geräuschbelastungen abgeschirmt. Eine Wohnoase mitten in Opladen. Es handelt sich um eine moderne und gemütliche Maisonette-Wohnung! Auf zwei Etagen bietet Ihnen diese Immobilie eine komfortable und praktische Wohnlösung in urbaner Umgebung. Die Maisonette-Wohnung mit ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ideal für Singles oder Paare. Sie befindet sich im Dachgeschoss und Spitzboden eines im Jahr 1994 erbauten 6-Parteien-Hauses. Sie besticht durch ihr einzigartiges Design und ihren praktischen Grundriss. Die zentrale Lage ermöglicht Ihnen einen bequemen Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Das gesamte Objekt wurde äußerst attraktiv konzeptioniert und besteht aus einigen, kleinen verklinkerten Häusern mit Innenhofcharakter und gepflegten Grünflächen. Die erste Ebene der Wohnung besteht aus einem geräumigen Wohn-/ Esszimmer mit einer offen gestalteten Küche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Weiterhin befinden sich auf dieser Ebene eine großzügige Diele, ein Bad mit Badewanne und Fenster sowie einem möglichen Schlaf- oder Kinderzimmer. Eine geschmackvolle Treppenanlage führt Sie innerhalb der Wohnung auf die zweite Ebene. Hier finden Sie ein gemütliches Dachstudio mit Einbauschränken und einem separaten WC-Bereich vor. Komplettiert wird das Angebot durch einen schönen Balkon, auf dem Sie frische Luft schnappen und den Ausblick genießen können. Hier können Sie entspannte Abende verbringen und den urbanen Lifestyle in vollen Zügen genießen. FAZIT: Eine moderne und sehr gepflegte Wohnung in einer sehr guten Wohnlage in Opladen. Ohne viel Aufwand einziehen und wohlfühlen.

## Lage

Was ist für Sie bei der Wohnlage wirklich wichtig? Die Wohnlage sollte selbstverständlich ruhig gelegen sein, trotzdem so zentral, dass man bei schönem Wetter auch zu Fuß den Stadtkern erreichen kann. Auch ein schönes Wohnumfeld ist wichtig, gewerbliche Betätigungen sollte es in unmittelbarer Nachbarschaft keine geben. Zudem sollte die Immobilie in einem gewachsenen Wohngebiet liegen, um Störungen durch jahrelange Bauarbeiten in einem Neubaugebiet ausschließen zu können. Diese Kriterien lassen sich in der Praxis nur selten alle erfüllen, erfahrungsgemäß müssen zum Teil erhebliche Abstriche vorgenommen werden. Wer hinsichtlich der Lage wirklich keine Kompromisse eingehen möchte, wird von dieser Lage sehr angetan sein: - fußläufig nur ca. 200 m bis zum Opladener Marktplatz - fußläufig nur ca. 300 m bis in die Opladener Fußgängerzone - gewachsenes Wohnumfeld Kurz noch einige Informationen zum Stadtteil Opladen: Der Stadtteil zeichnet sich aus durch sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, den jeweils donnerstags stattfindende Wochenmarkt, eine hervorragende Verkehrsanbindung (Bus und Bahn inkl. S-Bahn) sowie den nahen Autobahnanschluss an die A 3. Hinzu kommt ein umfangreiches Angebot an Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen. Naturliebhabern oder sportlich Aktiven bietet Opladen eine breite Palette an Möglichkeiten. Schöne Wege im angrenzenden Waldgebiet (Reuschenberger Wald) und an der Wupper sind dabei besonders lohnende Ziele.

## Ausstattung

Die Wohnung sowie das gemeinschaftliche Eigentum befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Ausstattung zeigt sich im Einzelnen wie folgt: Dach / Fassade: Satteldach mit Klinkerfassade Fenster: Isolierverglaste Holzfenster, teilweise mit Rollläden Bodenbeläge: In den Wohn- und Schlafräumen liegt ein hochwertiger Vinylboden. Die Bäder sind gefliest. Sanitärbereiche: Ein Wannenbad mit Waschbecken, WC, Fenster und Waschmaschinenanschluss auf der ersten Wohnebene sowie ein separater WC-Bereich auf der Ebene 2. Heizung: Gaszentralheizung im Gemeinschaftskeller, die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage Modernisierungen: 2014 neue Küche 2015 Bodenbeläge 2015 neue Zimmertüren Sonstiges: \* Die geschmackvolle helle Küche aus 2014 ist im Kaufpreis enthalten \* Schöner Balkon in West-Ausrichtung mit Markise \* Geschmackvolle weiße Zimmertüren \* Massiv abgetrennter Kellerraum \* zusätzlicher Trockenraum im Kellerbereich \* PKW-Stellplatz in der Tiefgarage

## Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert. Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 16.09.2018 Endenergieverbrauch Wärme: 84 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser Energieeffizienzklasse: C Baujahr: 1993

## Bilder









