

Wuppertal

Stahlsberg - gepflegte 2-Zi. Wohnung mit Loggia

Objektnummer: 24063002



KAUFPREIS: 85.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61,39 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24063002 - 42279 Wuppertal

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

Objektnummer: 24063002 - 42279 Wuppertal

Auf einen Blick

Objektnummer	24063002
Wohnfläche	ca. 61,39 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1966

Kaufpreis	85.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24063002 - 42279 Wuppertal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	93.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	12.08.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24063002 - 42279 Wuppertal

Die Immobilie



Objektnummer: 24063002 - 42279 Wuppertal

Die Immobilie



Objektnummer: 24063002 - 42279 Wuppertal

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24063002 - 42279 Wuppertal

Ein erster Eindruck

Diese gut geschnittene zwei-Zimmer Etagenwohnung mit West- Loggia befindet sich im ersten Soutterrain bzw. Erdgeschoss eines massiv gebauten Wohnhauses aus dem Baujahr 1966. In dem gepflegten Wohnhaus befinden sich 9 Wohneinheiten. Die Wohnung ist vermietet und eignet sich als Kapitalanlage und auch für Selbstnutzer. Die Wohnfläche von 61,39 m² verteilt sich auf ein Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer und die Küche, eine zentrale Diele und ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster. Die großen Fenster-und Türelemente im Wohnzimmer lassen die Wohnung sehr hell erscheinen. Die Loggia hat eine westliche Ausrichtung und bietet einen Weitblick auf die Grünanlage des Wohnhauses. Die Wohnung ist aktuell für eine Kaltmiete von 325,00 € vermietet und ab dem 1.Juni 2024 erhöht sich die Mieteinnahme auf 385,-. Die monatlichen Bewirtschaftungskosten betragen 417,83€,.-. Diese Kosten beinhalten die Instandhaltungsrücklage von 103,83€ und das auf die Mieter umlagefähige Hausgeld von 275,- €. In dem Hausgeld sind die Heizkosten enthalten. Auf Rücksicht der Privatsphäre werden keine Innenfotos der Wohnung veröffentlicht. Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin können Sie uns telefonsich kontaktieren.

Objektnummer: 24063002 - 42279 Wuppertal

Ausstattung und Details

- Erdgeschosslage zur Gartenseite, Souterrain zur Hauseingangsseite
- Ausrichtung Loggia: Westen
- Isolierverglaste Fenster
- elektrische Rolläden in Schlaf- und Wohnzimmer, Küche
- Manuelle Rolläden ind Bad
- Bad mit Badewanne
- Parkettboden in Diele und Wohnzimmer
- Bad mit Fenster
- Zentrale Ölheizung
- Freisprechanlage
- Fassade: Schiefer
- Kellerabteil

Objektnummer: 24063002 - 42279 Wuppertal

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt im gefragten Wohnquartier Stahlsberg im Stadtteil Oberbarmen. Der Nordpark ist in unmittelbarer Nähe zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Durch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus, Bahn, Schwebbahn) sowie die in kurzer Zeit erreichbare Autobahn A46 verfügt die Wohnung über eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Objektnummer: 24063002 - 42279 Wuppertal

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 93.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 24063002 - 42279 Wuppertal

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Constantin Pauly

Friedrich-Ebert-Straße 38 Wuppertal
E-Mail: wuppertal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com