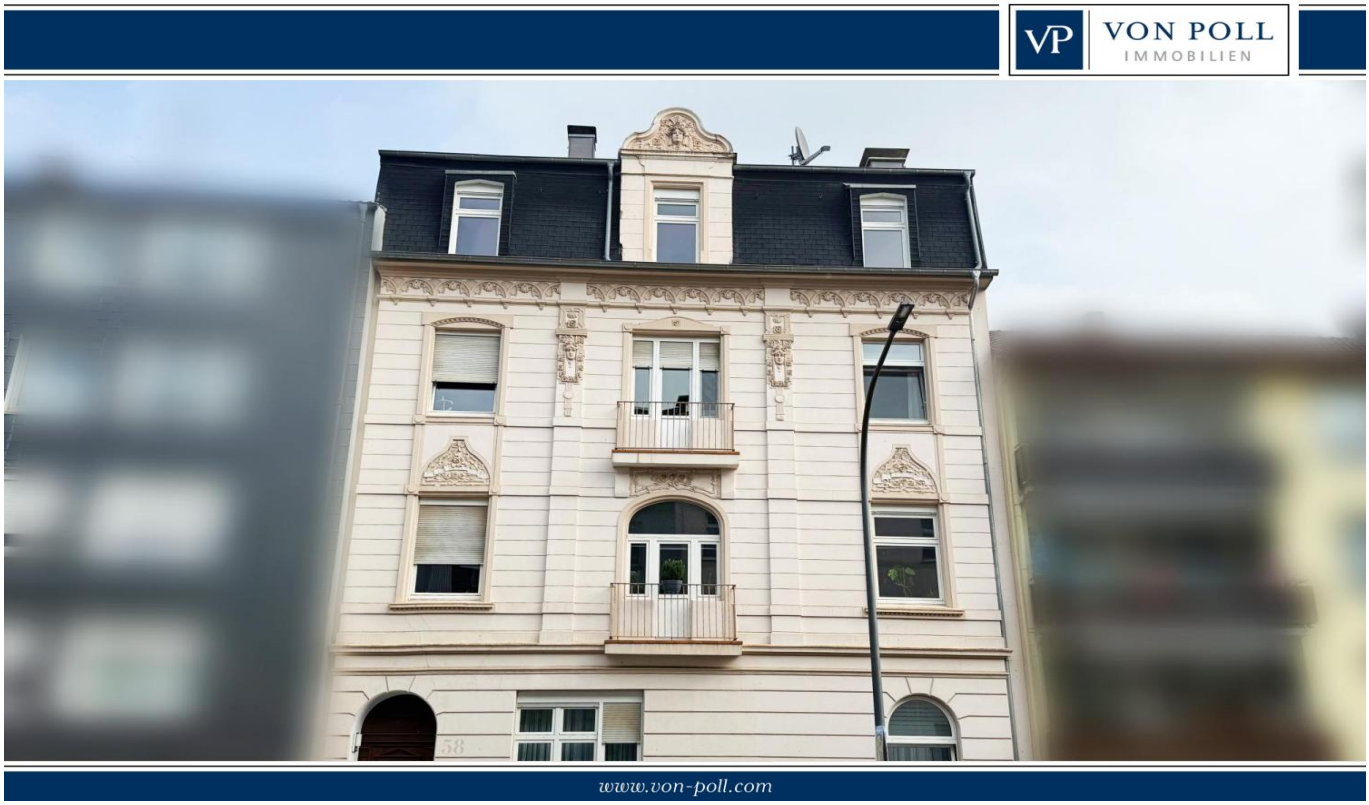
Wuppertal

Funckstraße - 3-Zi.-Erdgeschosswohnung mit Loggia in historischem Wohnhaus

Objektnummer: 25063031



KAUFPREIS: 260.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 94,5 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25063031 - 42115 Wuppertal

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

Objektnummer: 25063031 - 42115 Wuppertal

Auf einen Blick

Objektnummer	25063031
Wohnfläche	ca. 94,5 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1901

Kaufpreis	260.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25063031 - 42115 Wuppertal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.09.2035
Befeuerung	Gas

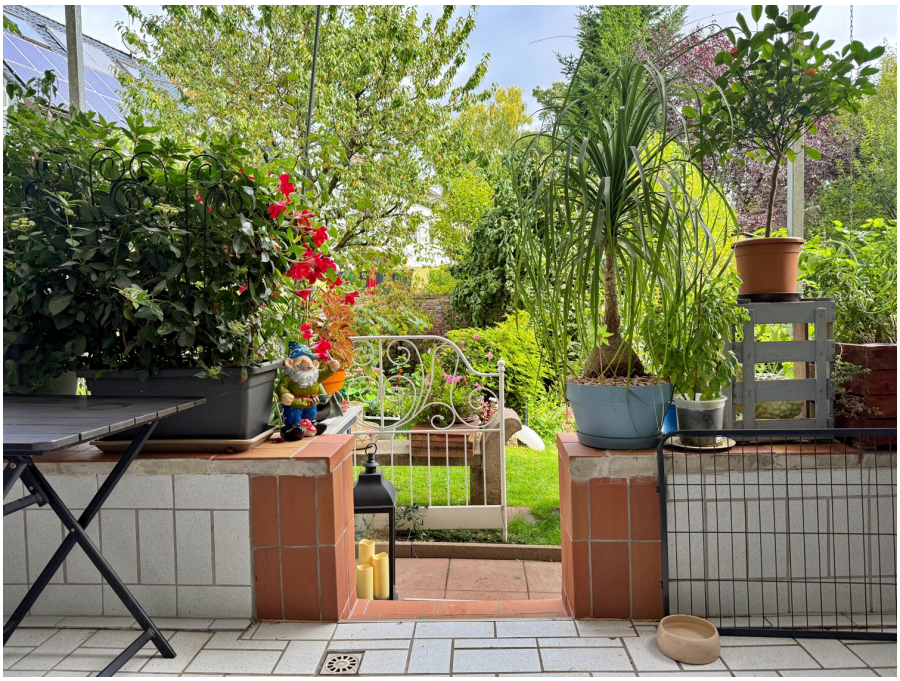
Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	282.58 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1901

Objektnummer: 25063031 - 42115 Wuppertal

Die Immobilie

Objektnummer: 25063031 - 42115 Wuppertal

Die Immobilie



Objektnummer: 25063031 - 42115 Wuppertal

Die Immobilie

Objektnummer: 25063031 - 42115 Wuppertal

Die Immobilie

Objektnummer: 25063031 - 42115 Wuppertal

Die Immobilie

Objektnummer: 25063031 - 42115 Wuppertal

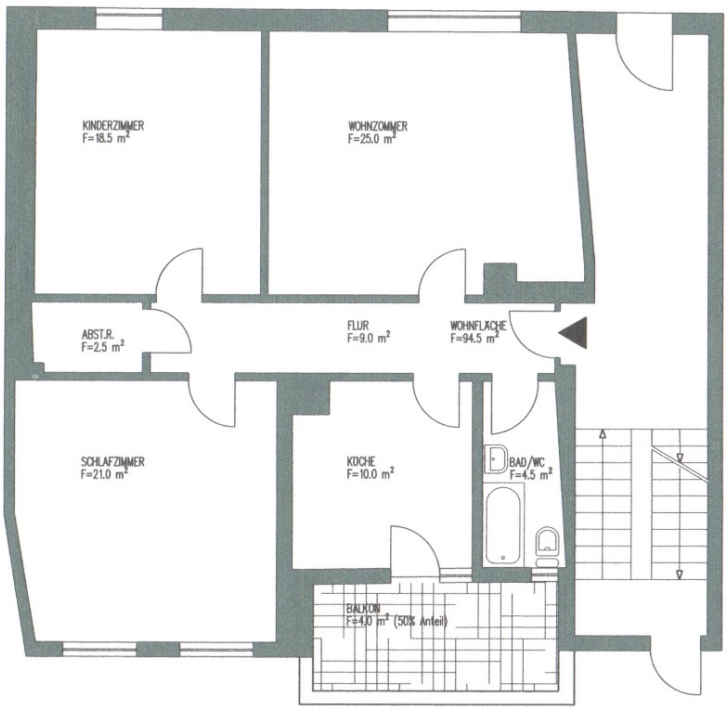
Die Immobilie

Objektnummer: 25063031 - 42115 Wuppertal

Die Immobilie

Objektnummer: 25063031 - 42115 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: 25063031 - 42115 Wuppertal

Ein erster Eindruck

Diese charmante Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines repräsentativen und sehr gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1901 errichtet wurde. Das Gebäude präsentiert sich dank kontinuierlicher Instandhaltung in einem ausgezeichneten Zustand und verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort.

Das Wohnhaus liegt in einer äußerst begehrten Wohnlage am Rande des Briller Viertels – einem der schönsten und gefragtesten Stadtbereiche mit stilvoller Architektur, ruhigen Straßen und hoher Lebensqualität.

Die Wohnung bietet auf ca. 94,5 m² Wohnfläche ein großzügiges Raumkonzept mit drei großen Zimmern. Zwei der Zimmer sind zur Straße hin ausgerichtet, während das dritte Zimmer, die Küche sowie das Badezimmer zum ruhigen Gartenbereich liegen. Besonders hervorzuheben sind die hohen Decken von ca. 3 Metern, die der Wohnung ein klassisches Altbauflair verleihen.

Die Küche verfügt über direkten Zugang zur großzügigen Loggia, die wiederum in den liebevoll angelegten Gemeinschaftsgarten führt – ein wunderbarer Ort zum Entspannen. Ein Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung bietet Platz für Waschmaschine und Trockner. Ergänzend steht ein geräumiger Kellerraum zur Verfügung.

Die Wohnung wurde fortlaufend modernisiert: 2025 erhielt sie ein neues, modernes Duschbad und die Gastherme wurde ebenfalls im selben Jahr erneuert. Die monatlichen Betriebskosten betragen 156,56 € (2 Personen).

Das Wohnhaus umfasst insgesamt vier Vollgeschosse und befindet sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand.

Zusätzlich wird eine weitere Wohnung im dritten Obergeschoss zum Kauf angeboten. Gerne stellen wir Ihnen hierzu weitere Informationen, Bilder und Unterlagen zur Verfügung.

Objektnummer: 25063031 - 42115 Wuppertal

Ausstattung und Details

Übersicht Modernisierungen seit 2009:
2025 - neues Bad, inkl. Elektrik- und Abwasserleitung
2024 - Gas- Brennwertherme erneuert
2024 - Loggia: Wände verputzt und neuer Anstrich, Überdachung erneuert

2024 - Fassade verputzt und neuer Anstrich
2024 - Pflasterung vor dem Haus erneuert
2011- Dacheindeckung, Fallrohre, Dachrinnen erneuert

Objektnummer: 25063031 - 42115 Wuppertal

Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich am Rande des Briller Viertels in Wuppertal Elberfeld, dem größten zusammenhängenden Villengürtel Deutschlands. Von hier aus sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs in 5 bis 10 Minuten und teilweise fußläufig erreichbar. Die Autobahnauffahrt Katernberg erreichen Sie innerhalb von 5 Autominuten. Die Elberfelder Innenstadt ebenfalls.

Anbindungen an den ÖPNV sind innerhalb von einer Minute zu Fuß zu erreichen.

Wuppertal ist mit rund 360.000 Einwohnern die größte Stadt und das Industrie-, Wirtschafts-, Bildungs- und Kulturzentrum des Bergischen Landes. Die „Großstadt im Grünen“ liegt südlich des Ruhrgebiets und ist als 17. größte Stadt Deutschlands eines der Oberzentren des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Topografie ist gekennzeichnet durch das Tal der Wupper, die sich rund 20 km durchs Stadtgebiet windet und deren steile Hänge oft bewaldet sind. Die südlichen Stadtteile gehen in die Wiesen und Wälder des Bergischen Landes über. Mit einem Grünflächenanteil von über einem Drittel ist Wuppertal Deutschlands grünste Großstadt. Neben der Schwebebahn ist die Universitätsstadt für etliche kulturelle Einrichtungen und eine reizvolle Umgebung bekannt.

Objektnummer: 25063031 - 42115 Wuppertal

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 282.58 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1901.
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 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: 25063031 - 42115 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com