Wuppertal

Stahlsberg - TOP modernisierte 3 Zi - ETW mit Fernsicht + Garage

Objektnummer: 22063030

KAUFPREIS: 149.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 71 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 22063030 - 42279 Wuppertal

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

Objektnummer: 22063030 - 42279 Wuppertal

Auf einen Blick

Objektnummer	22063030
Wohnfläche	ca. 71 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	149.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 22063030 - 42279 Wuppertal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergie-verbrauch	120.07 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.05.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl		

Objektnummer: 22063030 - 42279 Wuppertal

Die Immobilie

Objektnummer: 22063030 - 42279 Wuppertal

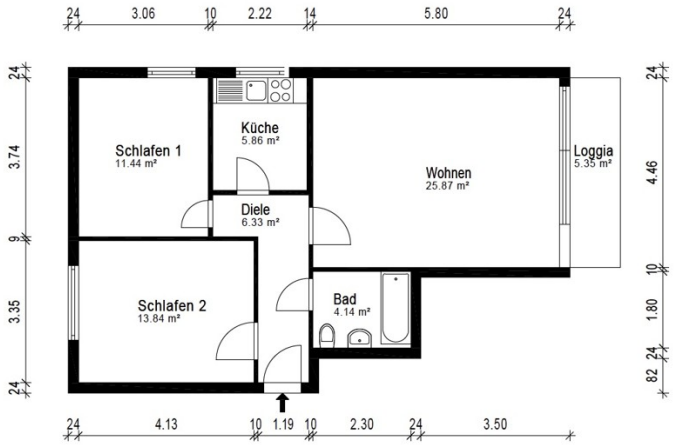
Die Immobilie

Objektnummer: 22063030 - 42279 Wuppertal

Die Immobilie

Objektnummer: 22063030 - 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: 22063030 - 42279 Wuppertal

Ein erster Eindruck

Diese im Jahr 2020 modernisierte 3 Zimmer Etagenwohnung ist als Kapitalanlage und für Selbstnutzer sehr interessant. Die attraktive Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines massiv gebauten Wohnhauses aus dem Baujahr 1972. In dem Wohnhaus befinden sich 12 Wohneinheiten. Die Wohnfläche von 71 m² verteilt sich auf ein Schlaf- und Kinderzimmer, ein geräumiges Wohn- und Esszimmer, die Küche mit großem Fenster, eine Diele und ein sehr modernes Badezimmer mit großer, ebenerdiger Dusche. Die Loggia hat eine südliche Ausrichtung und bietet einen außergewöhnlichen Weitblick. Eine helle Einbauküche mit den AEG Elektrogeräten ist Bestandteil des Angebots. Die Wohnung wurde 2020 komplett saniert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Zusätzlich zum Angebot gehört eine Garage mit elektrischem Toröffner. Die Garage befindet sich direkt unter dem Haus und ist über den Hinterhof zu befahren. Die Garage kann für 15.000,- € erworben werden. Die Wohnung wurde bis Ende April 2023 für einen Mietzins von 626,00 € und die Garage ist für 70,00 € vermietet. Die monatlichen Bewirtschaftungskosten betragen 347,50 €,- (3 Personen) und die Instandhaltungsrücklagen 305,25 €. In den Bewirtschaftungskosten sind die Heizkosten enthalten. Die Wohnung und die Garage sind zur Zeit unvermietet.

Objektnummer: 22063030 - 42279 Wuppertal

Ausstattung und Details

Die Wohnung wurde 2020 aufwendig modernisiert:
- hochwertige Einbauküche mit AEG Elektrogeräten
- Holzstabparkett in Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Vinyl Boden in Kinderzimmer, Küche und Diele
- Designer-Betonboden im Duschbad
- moderne Badezimmereinbauten
- alle Wände sind mit Feinputz versehen
- große Fenster in allen Räumen, Doppelisolierverglasung, Einbau 2008
- moderne hochwertige Zimmertüren
- Loggia 5,35 m² groß
- Warmwasser in Küche und Bad erfolgt über Durchlauferhitzer
- Freisprechanlage
- Öl-Zentralheizung
- Kellerraum
- gepflegtes Treppenhaus

Objektnummer: 22063030 - 42279 Wuppertal

Alles zum Standort

Diese ruhige Wohnlage liegt 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, Schwebebahn) sowie die in kurzer Zeit erreichbare Autobahn A46 verfügt die Wohnung über eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Objektnummer: 22063030 - 42279 Wuppertal

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 120.07 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 22063030 - 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