Wuppertal

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

Property ID: 22063030

PURCHASE PRICE: 149.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 71 m² • **ROOMS:** 3

Property ID: 22063030 - 42279 Wuppertal

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22063030 - 42279 Wuppertal

At a glance

Property ID	22063030
Living Space	ca. 71 m²
Available from	According to the arrangement
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1971
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	149.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 22063030 - 42279 Wuppertal

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	OEL
Energy certificate valid until	11.05.2028
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	120.07 kWh/m²a
Energy efficiency class	D

Property ID: 22063030 - 42279 Wuppertal

The property

Property ID: 22063030 - 42279 Wuppertal

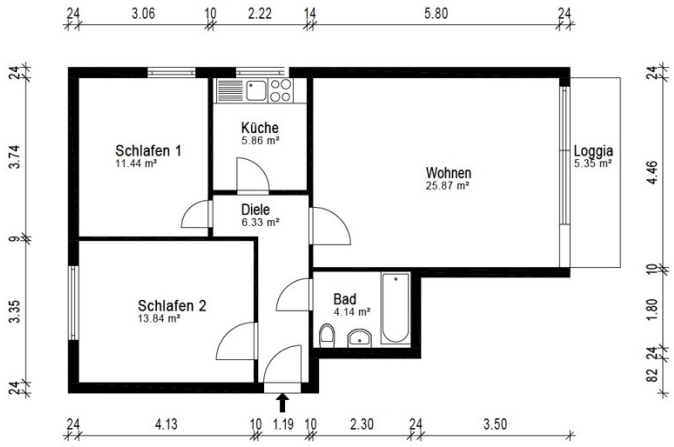
The property

Property ID: 22063030 - 42279 Wuppertal

The property

Property ID: 22063030 - 42279 Wuppertal

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 22063030 - 42279 Wuppertal

A first impression

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.

Property ID: 22063030 - 42279 Wuppertal

Details of amenities

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

Property ID: 22063030 - 42279 Wuppertal

All about the location

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.

Property ID: 22063030 - 42279 Wuppertal

Other information

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.

Property ID: 22063030 - 42279 Wuppertal

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Constantin Pauly

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com