

Wuppertal

# Large condominium in a quiet location with balcony, garage and outdoor parking space

Property ID: 25063029



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 329.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105,51 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25063029 - 42349 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: 25063029 - 42349 Wuppertal

## At a glance

|                      |                                                     |
|----------------------|-----------------------------------------------------|
| Property ID          | 25063029                                            |
| Living Space         | ca. 105,51 m <sup>2</sup>                           |
| Floor                | 1                                                   |
| Rooms                | 3                                                   |
| Bedrooms             | 2                                                   |
| Bathrooms            | 1                                                   |
| Year of construction | 1997                                                |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Underground car park |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 329.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2024                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Guest WC, Built-in kitchen, Balcony                                       |

Property ID: 25063029 - 42349 Wuppertal

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 105.40 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 10.10.2027      | Energy efficiency class                              | D                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1997                      |

Property ID: 25063029 - 42349 Wuppertal

## The property



Property ID: 25063029 - 42349 Wuppertal

## The property



Property ID: 25063029 - 42349 Wuppertal

## The property



Property ID: 25063029 - 42349 Wuppertal

## The property



Property ID: 25063029 - 42349 Wuppertal

## The property



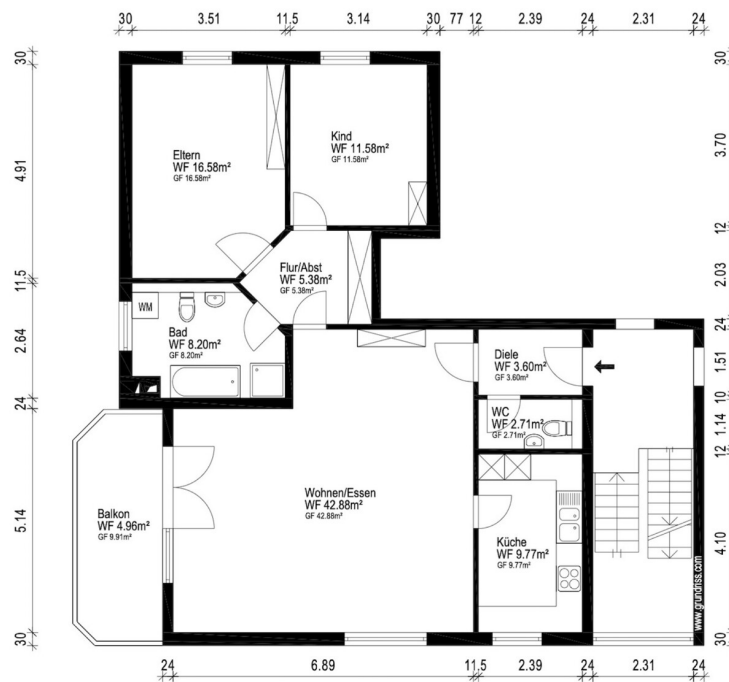
Property ID: 25063029 - 42349 Wuppertal

## The property



Property ID: 25063029 - 42349 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: 25063029 - 42349 Wuppertal

## A first impression

Attractive 3-room apartment with south-facing balcony – well-maintained building, built in 1997. This attractive 3-room apartment is located on the first floor of a very well-maintained residential building constructed in 1997. The building has three full floors with a total of nine apartments and is in excellent overall condition. The offer includes an underground parking space and an outdoor parking space. The inviting entrance area with access to a guest WC leads directly into the spacious living and dining room of approximately 43 m<sup>2</sup>. Floor-to-ceiling windows create a bright and open atmosphere. From the living area, you can access the south-facing balcony, which measures approximately 10 m<sup>2</sup> – ideal for relaxing. The modern fitted kitchen is included in the purchase price and blends harmoniously into the overall design. Both bedrooms also feature floor-to-ceiling windows and offer comfortable retreats. The bathroom boasts modern fixtures, a bathtub, and a separate shower. The apartment is comfortably heated by underfloor heating. High-quality oak parquet flooring has been laid in the living room, bedrooms, and hallways, giving the home a warm and sophisticated ambiance. The apartment also includes a private storage room in the basement, providing additional storage space. A shared laundry room is also located in the basement, conveniently equipped with a washing machine and dryer. The apartment and the two parking spaces have been reliably rented for several years and are ideally suited for owner-occupancy or as an investment property. The monthly net rent is €830.00, and the two parking spaces are rented for €60.00. The monthly service charge is €474.00, of which €114.92 is allocated to the maintenance reserve fund. The apportionable operating costs amount to approximately €265.40 per month. We would be happy to provide you with further information, photos, and documents. We look forward to your inquiry!

Property ID: 25063029 - 42349 Wuppertal

## Details of amenities

### Modernisierungen:

2009: Neuer Parkettboden Eiche hell (modern) in der Wohnung (alle Räume außer Toilette, Bad und Küche)

2017: Neuer Gefrierschrank in der Einbauküche der Wohnung

2019: Kompletter Fassaden-Neuanstrich

2024: Installation einer neuen Gas- Brennwert-Zentralheizung, die zukünftig mit einer Wärmepumpe ergänzt werden könnte

2025: Neue Spülmaschine in der Einbauküche der Wohnung

### Ausstattung:

- Fußbodenheizung
- Einbauküche
- 2. Flur: deckenhoher Einbauschränk
- dimmbare Einbauleuchten in beiden Fluren, Gäste-WC und Badezimmer
- Tiefgaragen- und Außenstellplatz

Property ID: 25063029 - 42349 Wuppertal

## All about the location

Die Wohnung liegt im Stadtteil Cronenberg – dem südlichsten Stadtbezirk von Wuppertal.

Cronenberg besticht durch seine ruhige, naturnahe Lage: Der Stadtteil liegt auf einem Höhenrücken und ist mit großen Wald- und Grünflächen durchzogen — etwa 50 % der Fläche sind bewaldet. Das gewachsene Ortsbild von Cronenberg ist geprägt von teilweise traditionellen Häusern und einer angenehmen, dörflich-städtischen Stimmung — ideal für Familien, Einzelpersonen oder Kapitalanleger mit Wert auf ruhige und stabile Wohnlage.

Cronenberg bietet eine gute Grundversorgung und städtische Infrastruktur: Im Zentrum Cronenbergs, welches ca. 1,3 km entfernt liegt, befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, kleinere Geschäfte und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf.

Cronenberg ist in das ÖPNV-Netz von Wuppertal eingebettet: Es gibt mehrere Buslinien, die Cronenberg mit anderen Teilen der Stadt verbinden.

Für Autofahrer ist Cronenberg gut erreichbar — die Anbindung an das regionale Straßennetz macht Pendeln oder Fahrten ins Umland gut möglich.

Property ID: 25063029 - 42349 Wuppertal

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.10.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 105.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25063029 - 42349 Wuppertal

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Constantin Pauly

---

Friedrich-Ebert-Straße 38, 42103 Wuppertal

Tel.: +49 202 - 24 29 72 2

E-Mail: [wuppertal@von-poll.com](mailto:wuppertal@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)