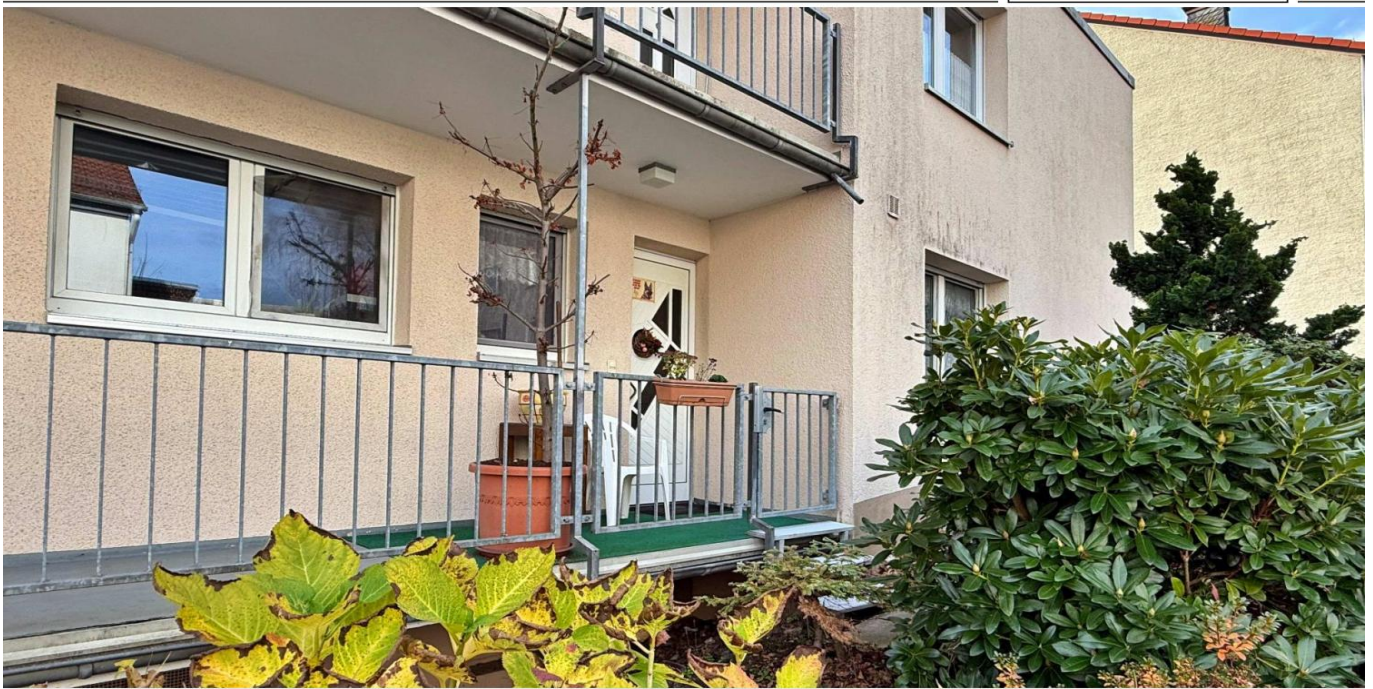


Wuppertal

Wohlfühlen auf Anhieb – charmante Etagenwohnung mit Loggia & beheizter Garage

Property ID: 25063036



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 165.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 77 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25063036 - 42369 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: 25063036 - 42369 Wuppertal

At a glance

Property ID	25063036	Purchase Price	165.000 EUR
Living Space	ca. 77 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1967	Modernisation / Refurbishment	2015
Type of parking	1 x Garage	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 25063036 - 42369 Wuppertal

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	113.20 kWh/m²a
Energy certificate valid until	03.12.2027	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1967

Property ID: 25063036 - 42369 Wuppertal

The property



Property ID: 25063036 - 42369 Wuppertal

The property



Property ID: 25063036 - 42369 Wuppertal

The property



Property ID: 25063036 - 42369 Wuppertal

The property



Property ID: 25063036 - 42369 Wuppertal

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

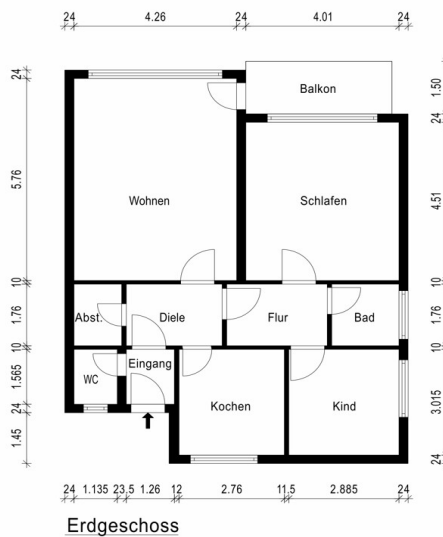
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25063036 - 42369 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: 25063036 - 42369 Wuppertal

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese liebevoll gepflegte Etagenwohnung im Hochparterre vereint Komfort, Behaglichkeit und eine durchdachte Raumaufteilung auf rund 77 m² Wohnfläche.

Bereits beim Betreten spürt man die angenehme Atmosphäre: Vom zentral gelegenen Flur gehen alle Räume ab – das sorgt für eine optimale Nutzung der Wohnfläche und ein harmonisches Raumgefühl.

Das großzügige Wohnzimmer mit edlem Holzparkett lädt zum Entspannen ein und bietet direkten Zugang zur sonnigen Loggia – der perfekte Ort für eine Tasse Kaffee am Morgen oder einen gemütlichen Abend im Freien.

Zwei freundliche Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnideen. Die separate Küche und das gepflegte Badezimmer und ein separates Gäste-WC runden das harmonische Wohnkonzept ab. Im Flur sind zwei große Einbauschränke verbaut.

Besonderen Komfort bietet die beheizte Garage, die auch in der kalten Jahreszeit für ein angenehmes Einsteigen sorgt. Ein Kellerabteil steht als zusätzlicher Stauraum zur Verfügung.

Das monatliche Hausgeld inklusive der Garage beträgt EUR 362,-. Darin enthalten sind die Instandhaltungsrücklagen.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die ein heimeliges Zuhause mit praktischem Komfort suchen – ob als Eigennutzer oder zur Kapitalanlage.

Kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Unterlagen zu erhalten oder einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Lassen Sie sich von dieser charmanten Wohnung begeistern!

Property ID: 25063036 - 42369 Wuppertal

Details of amenities

Erfolgte Modernisierungen:

- Gas-Zentralheizung: 2006
- Balkonsanierung: 2015

Property ID: 25063036 - 42369 Wuppertal

All about the location

Die Wohnung liegt in ruhiger Seitenstraße, fußläufig nur wenige Minuten zum des Rondorfer Stadtkerns entfernt.

Im direkten Umfeld der Immobilie befinden sich alle wichtigen Angebote für den täglichen Bedarf: Ein Supermarkt ist nur wenige Gehminuten entfernt und verschiedene Ärzte sowie Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Für Familien mit Kindern bietet Ronsdorf eine gute Auswahl an Bildungseinrichtungen: Neben Kindertagesstätten gibt es eine Grundschule und weiterführende Schulen in der Umgebung. Zudem sind verschiedene Universitäten in der näheren Umgebung gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die nächste Haltestelle ist fußläufig erreichbar und die Autobahnauffahrt in Richtung der umliegenden Städte ist ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen.

Wuppertal ist mit rund 350.000 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.

Property ID: 25063036 - 42369 Wuppertal

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.12.2027.
Endenergiebedarf beträgt 113.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.
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.

Property ID: 25063036 - 42369 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com