

Wuppertal

# Grand appartement en copropriété dans un quartier calme avec balcon, garage et place de parking extérieure

**CODE DU BIEN: 25063029**



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

**PRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105,51 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25063029 - 42349 Wuppertal

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25063029 - 42349 Wuppertal**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25063029	Prix d'achat	329.000 EUR
Surface habitable	ca. 105,51 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1997	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Parking souterrain		

**CODE DU BIEN: 25063029 - 42349 Wuppertal**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	105.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.10.2027	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 25063029 - 42349 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25063029 - 42349 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25063029 - 42349 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25063029 - 42349 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25063029 - 42349 Wuppertal

## La propriété



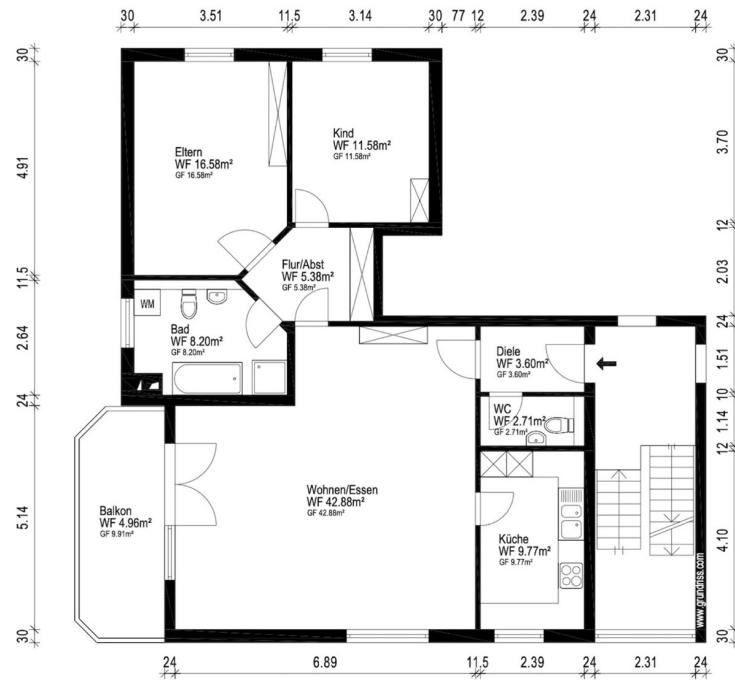
CODE DU BIEN: 25063029 - 42349 Wuppertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25063029 - 42349 Wuppertal

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25063029 - 42349 Wuppertal**

## Une première impression

Charmant appartement T4 avec balcon exposé sud – immeuble bien entretenu, construit en 1997. Ce charmant appartement T4 est situé au premier étage d'un immeuble résidentiel très bien entretenu, construit en 1997. L'immeuble compte trois étages et neuf appartements au total, et est en excellent état général. L'offre comprend une place de parking en sous-sol et une place de parking extérieure. L'entrée accueillante, avec accès à des toilettes invités, mène directement au spacieux séjour/salle à manger d'environ 43 m<sup>2</sup>. Les baies vitrées créent une atmosphère lumineuse et aérée. Depuis le séjour, vous accédez au balcon exposé sud d'environ 10 m<sup>2</sup>, idéal pour se détendre. La cuisine moderne équipée est incluse dans le prix de vente et s'intègre harmonieusement à l'ensemble. Les deux chambres, également dotées de baies vitrées, offrent un espace de détente confortable. La salle de bains est équipée d'installations modernes, d'une baignoire et d'une douche séparée. L'appartement bénéficie d'un chauffage au sol. Un parquet en chêne de haute qualité a été posé dans le séjour, les chambres et les couloirs, conférant à l'appartement une ambiance chaleureuse et raffinée. L'appartement comprend également une cave privative au sous-sol, offrant un espace de rangement supplémentaire. Une buanderie commune, équipée d'un lave-linge et d'un sèche-linge, se trouve également au sous-sol. L'appartement et les deux places de parking ont été loués de manière fiable pendant plusieurs années et conviennent parfaitement à un propriétaire occupant ou à un investissement locatif. Le loyer mensuel net est de 830 € et les deux places de parking sont louées 60 € chacune. Les charges mensuelles s'élèvent à 474 €, dont 114,92 € sont affectés au fonds de réserve pour l'entretien. Les charges de fonctionnement à répartir s'élèvent à environ 265,40 € par mois. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations, des photos et des documents. Nous restons à votre disposition pour toute demande d'informations complémentaires.

**CODE DU BIEN: 25063029 - 42349 Wuppertal**

## Détails des commodités

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 Einbauschrank

- dimmbare Einbauleuchten in beiden Fluren, Gäste-WC und Badezimmer

- Tiefgaragen- und Außenstellplatz

**CODE DU BIEN: 25063029 - 42349 Wuppertal**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25063029 - 42349 Wuppertal**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25063029 - 42349 Wuppertal**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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