

**Wuppertal / Wichlinghausen-Süd**

?????????? ?????? ????????????? 3 ?????????? ??  
????????? ??? ?????????? ???????????????

**Αριθμός ακινήτου: 25063017**



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

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 189.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 101,13 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3**

Αριθμός ακινήτου: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

Αριθμός ακινήτου: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

?? ??? ??????

???????	25063017	???? ??????	189.000 EUR
?????????	ca. 101,13 m <sup>2</sup>	?????????	Käuferprovision beträgt 2,975% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	3		
????????? ??? ?????????	2		
?????????	1	???? ????????????	2019
???? ????????????	1930	????????? ????????????	???????
		???????	????????????????? ?????????

Αριθμός ακινήτου: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

?????????? ???? ?

????????? ?????????	???????? ???? ?????????	???????????? ?????????	BEDARF
???? ???? ?	????	???? ???? ???? ?	188.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????? ???????????? ???? ?	07.07.2031	???????? ???????????? ????????	F
???? ???? ?	????	???? ???? ???? ? ? ???????? ????????????	1930

Αριθμός ακινήτου: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

?? ????????





**Αριθμός ακινήτου: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd**

**?????????????? ???? ??????????**

- Gas- Brennwerttherme Bj. 2019
- geräumiges Bad mit Dusche und Badewanne
- alle Wände mit Malerlies beschichtet und weiß gestrichen
- Böden in Bad und Küche: Fliesen
- Böden in Flur, Schlafzimmern und Wohnzimmer: Laminat
- Einbauküche inklusive
- Fenster: Kunststoff-Isoglas
- zusätzlich in Sondereigentum befindet sich:  
Kellerraum, Abstellraum auf halber Treppe und der gesamte Spitzboden mit ca. 90 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Gemeinschaftsflächen:
  - 2024 Neubekleidung der drei Kamine auf dem Dach plus Ausbesserung/ Reparaturen am Dach/Wartungsarbeiten
  - 2022 Tonnen-, „Garage“ für den Hinterhof wurde angeschafft.
  - 2021 Das Treppenhaus wurde komplett gestrichen, samt Kellertüren. Es wurde neue Flurlampen gekauft und Fussmatten angeschafft.
  - 2020 Das Treppenhaus wurde in meinem Treppenabschnitt renoviert: Treppe wurde mit dem PVC ausgelegt und Fußleisten angebracht und das Geländer gestrichen passend zu dem Rest des Treppenhauses.

**Αριθμός ακινήτου: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd**

**???** **???** **???** **???????????**

Die Etagenwohnung befindet sich im Stadtteil Barmen, genauer im Wohnquartier Oberbarmen- Wichlinghausen und liegt auf einer ruhigen, begrünten Einbahnstraße, die eine angenehme Wohnatmosphäre bietet.

Die Lage zeichnet sich unter anderem durch Ihre hervorragende Infrastruktur aus. Busse sind fußläufig erreichbar. Eine optimale Verkehrsanbindung zu den Autobahnen A46 und A1 bietet die Anschlussstelle Wuppertal-Wichlinghausen, die in nur 4 Minuten Fahrzeit zu erreichen ist.

In naher Umgebung finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und medizinische Einrichtungen, die den täglichen Bedarf decken. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der Nähe, welche für eine besonders Familienfreundliche und attraktive Lage sorgt.

Insgesamt bietet die Wohnung eine optimale Kombination aus ruhiger Wohngegend und gleichzeitig zentraler Anbindung an Verkehr, was sie zu einem idealen Wohnort in Wuppertal macht.

**Αριθμός ακινήτου: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd**

**????? ????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.7.2031.

Endenergiebedarf beträgt 188.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

Αριθμός ακινήτου: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

?????????? ??????????????

?? ??????????? ???????????, ????????????? ?? ?? ????????? ??????????????? ???:

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)

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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