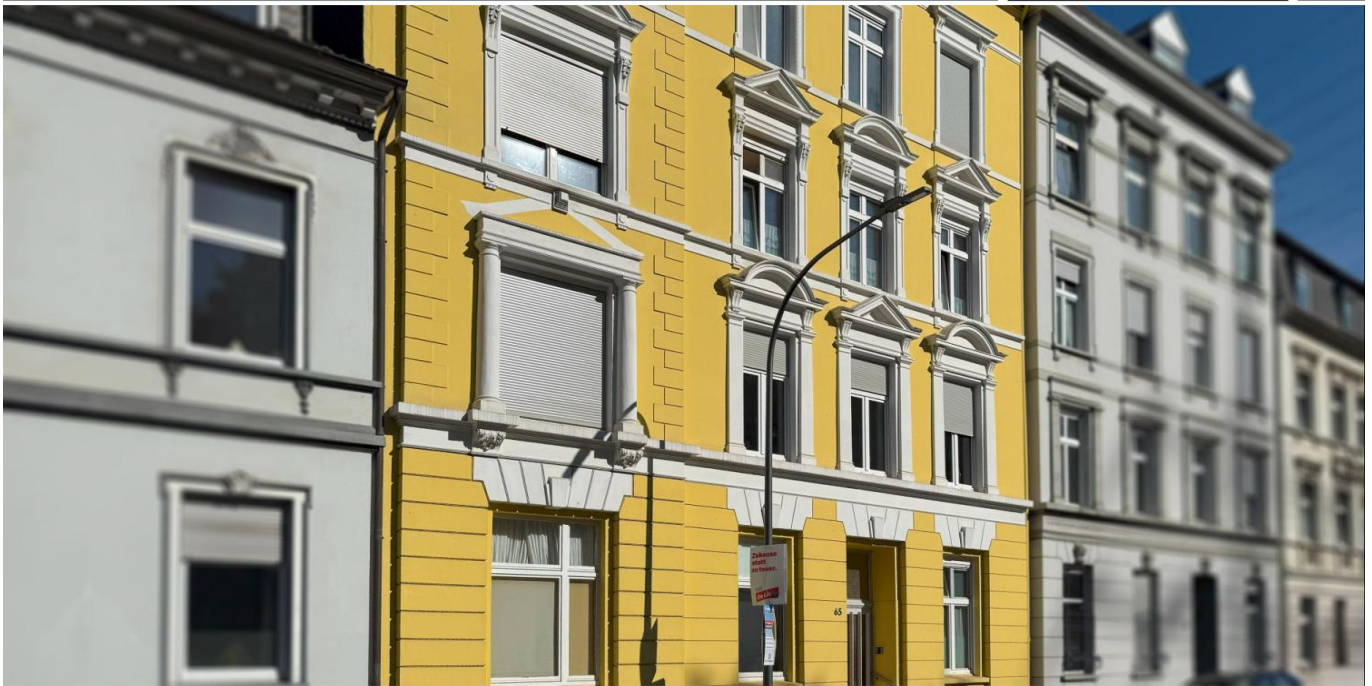


## Wuppertal

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

Αριθμός ακινήτου: 25063034



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 745.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 552,6 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 20 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 320 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25063034 - 42109 Wuppertal

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

Αριθμός ακινήτου: 25063034 - 42109 Wuppertal

?? ??? ??????

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| ???????? ?????????  | <b>25063034</b>                |
| ???????????         | <b>ca. 552,6 m<sup>2</sup></b> |
| ????? ??????        | <b>????? Mansard</b>           |
| ?????????           | <b>20</b>                      |
| ?????????? ???      | <b>14</b>                      |
| ??????????          |                                |
| ??????????          | <b>8</b>                       |
| ????? ????????????? | <b>1900</b>                    |

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| ????? ????????                  | <b>745.000 EUR</b>   |
| ????????????                    | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| ????? ?????????????             | <b>2025</b>  |
| ????????? ?????????????         | <b>???????</b>   |
| ?????????????????????<br>?????? | <b>ca. 176 m<sup>2</sup></b>   |
| ????????????????? ??????        | <b>ca. 552 m<sup>2</sup></b>   |
| ????????                        | <b>??????</b>  |

Αριθμός ακινήτου: 25063034 - 42109 Wuppertal

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

|  |                            |   |                             |
|--|----------------------------|---|-----------------------------|
| ?????????<br>?????????                 | ???????? ????<br>????????? | ????????????<br>?????????                                   | BEDARF                      |
| ???? ???? ???? ?                       | ?????                      | ?????? ????<br>?????????                                    | 228.16 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????????<br>????????????<br>?????? ?? | 20.10.2035                 | ????????<br>????????????<br>????????                        | G                           |
| ???? ???? ???? ?                       | ?????????                  | ???? ???? ????<br>?????? ? ? ?<br>?????????<br>???????????? | 1900                        |

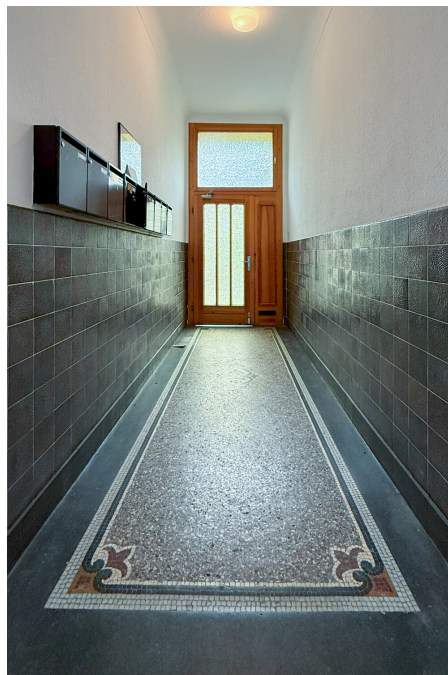
Αριθμός ακινήτου: 25063034 - 42109 Wuppertal

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25063034 - 42109 Wuppertal

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25063034 - 42109 Wuppertal

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25063034 - 42109 Wuppertal

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25063034 - 42109 Wuppertal

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25063034 - 42109 Wuppertal

?? ????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**Αριθμός ακινήτου: 25063034 - 42109 Wuppertal**

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

- 3-Fach Isolierverglaste Fenster: bis auf EG alle Fenster erneuert zwischen 2016-2021
- Sanierung Bäder,:in WE 1.OG und WE 3.OG, ca. 2022
- Elektrik: in WE 1. OG, in ca. 2023 erneuert
- Böden: sind mit Parkett oder Laminat ausgestattet
- Elektrische Rolladen: in drei Wohneinheiten
- Gasetagenheizungen: in drei Wohneinheiten, 2023 erneuert
- zwei Wohneinheiten werden über Nachtspeicheröfen beheizt
- Dach: mit Schiefereindeckung, Instandhaltung in 2025
- zwei Wohneinheiten werden teilmöbliert vermietet

**Αριθμός ακινήτου: 25063034 - 42109 Wuppertal**

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

Das Mehrfamilienhaus befindet sich nördlich der A 46 im Wuppertaler Stadtteil Elberfeld, Wohnbezirk Uellendahl-Katernberg. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig schnell zu erreichen, ebenso befinden sich alle sonstigen Dinge des täglichen Bedarfs, sowie Kindergärten und Schulen, in naher Umgebung. Die Zentren von Elberfeld und Barmen erreichen Sie mit dem Auto nach ca. 5 bis 10 Minuten und es besteht eine sehr gute Anbindung an die A 46.

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25063034 - 42109 Wuppertal**

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 228.16 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25063034 - 42109 Wuppertal**

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

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

**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)**