

## Wuppertal

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

Αριθμός ακινήτου: 25063032



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 775.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 260 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.243 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal**

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

Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

?? ??? ??????

|                      |                                                    |
|----------------------|----------------------------------------------------|
| ???????? ?????????   | 25063032                                           |
| ???????????          | ca. 260 m <sup>2</sup>                             |
| ????? ??????         | ????????????? ?????                                |
| ????????             | 7                                                  |
| ?????????? ???       | 6                                                  |
| ?????????            |                                                    |
| ?????????            | 3                                                  |
| ????? ????????????   | 1966                                               |
| ?????? ????????????? | 2 x ??????????? ??????<br>????????????, 1 x ?????? |

|                         |                                                                                    |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????           | 775.000 EUR                                                                        |
| ?????                   | ????????????<br>???????????????                                                    |
| ???????????             | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????????????    | 2018                                                                               |
| ????????? ????????????? | ???????                                                                            |
| ???????                 | ????????, WC ????????????                                                          |

Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

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

|                          |            |                          |                |
|--------------------------|------------|--------------------------|----------------|
| ???? ?????????           | ?????????? | ????????????????         | BEDARF         |
| ????????????             | 03.10.2035 | ??????????               |                |
| ???????????????? ??????? |            | ???????? ???????         | 117.90 kWh/m²a |
| ???                      |            | ??????????               |                |
| ???? ?????????           | ?????      | ?????????? ????????????? | D              |
|                          |            | ??????????               |                |
|                          |            | ???? ?????????????       | 1966           |
|                          |            | ?????????? ?? ??         |                |
|                          |            | ????????????             |                |
|                          |            | ????????????????         |                |

Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

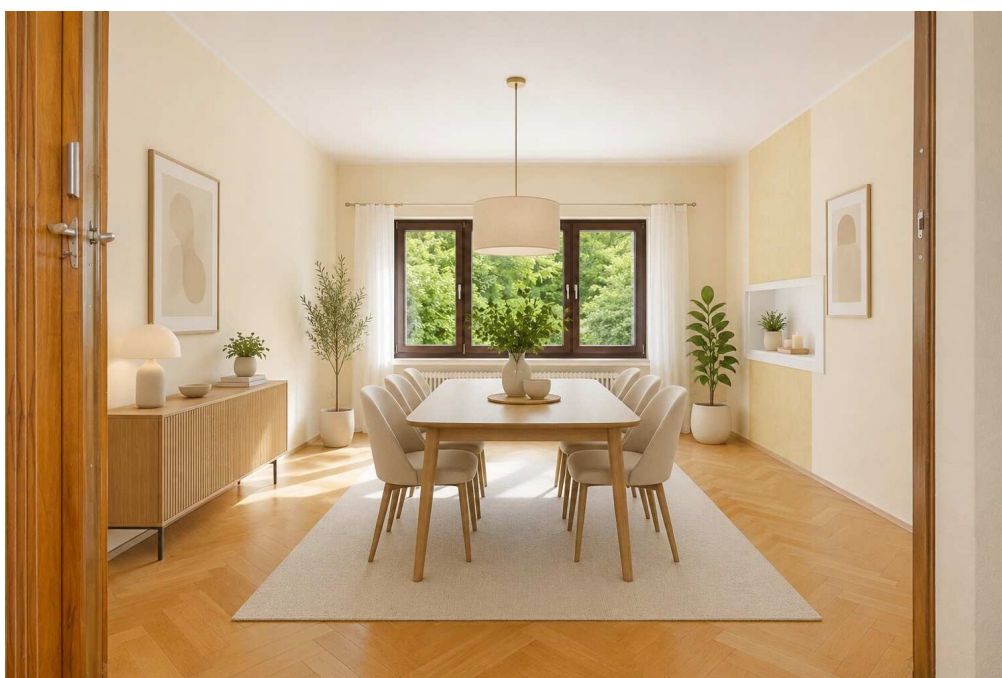
?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

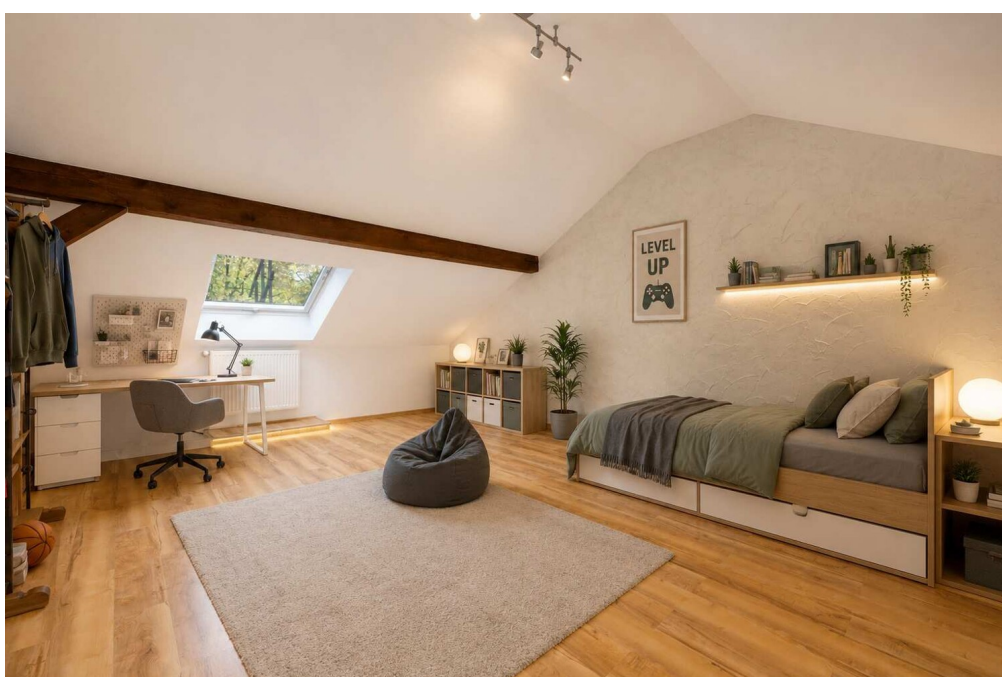
?? ????????





Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

?? ???????





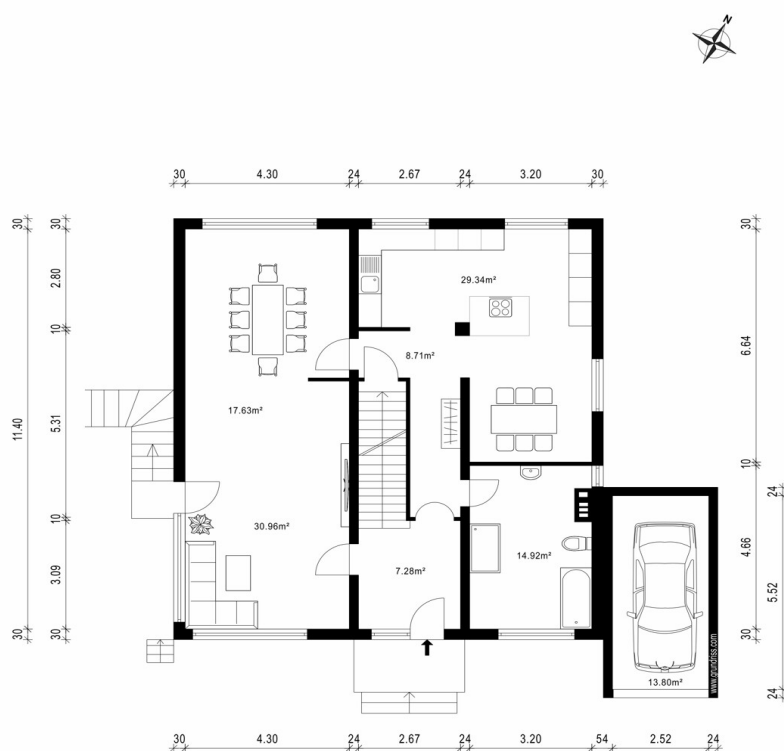
Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

?? ???????

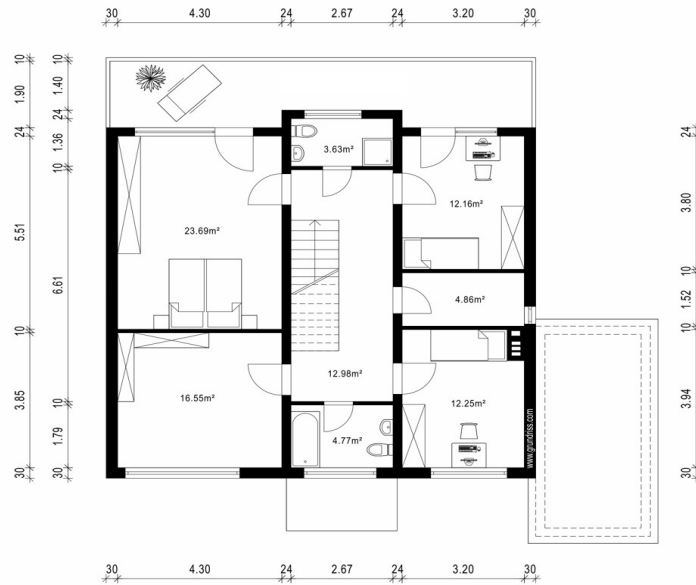


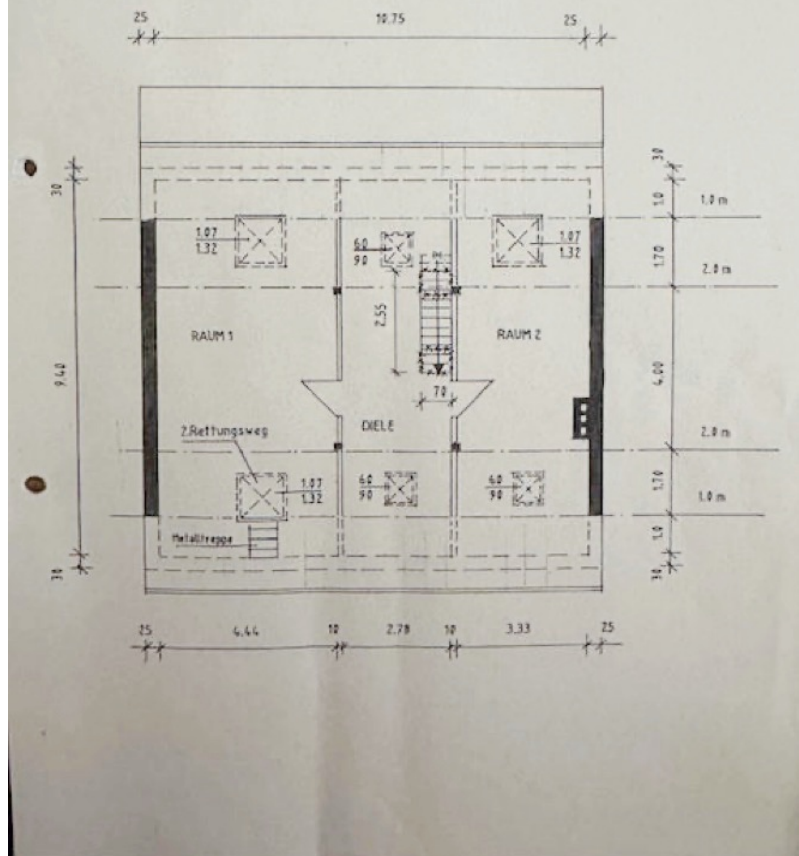
Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

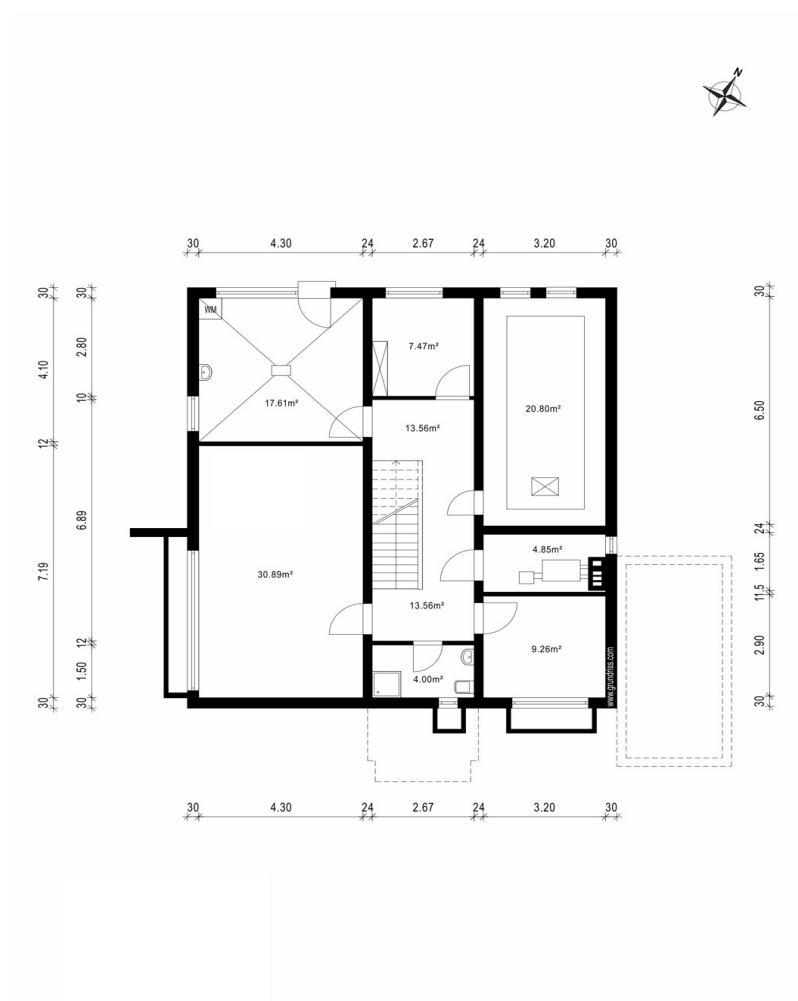
??????







GRUNDRISS DACHGESCHOSS



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.



**Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal**

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

????????? ????????????? ????????? ?? ?????? ?????????? ??????????, ????????? ??????????,  
 ????????? ?? pellet ??? ?????? ????. ??? ? ?????????? ?????????????, ??????  
 ????????????????? ?? 1966, ?????????? ?? ?????????? ?? ?????? ?????????? ?????????? ??  
 2013, ?????????? ?? ??????? ?????????????? ?????????? ??? KfW Efficiency House 100. ??  
 ????????? 260 ?.. ????? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????????, ?? ??????? ??????????  
 ??????? ??? ?? ?????????????, ?? ??? ?? ????????????? ??? ?? ?? ??? ??? ????. ?  
 ?????????? ????? ????????? ?????????? ?????? ?? ?????????? ????????? ??????. ?? ???????, ?  
 ????????? ????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????? ???????????????, ?????? ??? ?????? ???  
 ????????? ????????? 30 ?.. ? ?????? ?????????? ?????????????? ??????? ?? ??????????? ??  
 ??????? ??????? ?????????? ?? ?????? ?? ?????????? ?? ?? ?????????? ?? ????????? ??????  
 ????. ?? ?????????? ?????? (???????? 15 ?..) ?? ?????????? ?? ?????? ??????? ??????  
 ?????????????? ?? ??????? ?? ??? ?? ????????. ?? ?????? ??? ?????? ????????? 2,85 ?. ?????  
 ?????????? ??????????????, ?????????????? ?????????? ?? ??????? ??????????????. ? ?????? ???????  
 ?????????? ?????????? ?????????? ??????????????. ?? ?? ?? ?????????????? ?????????????? ??????  
 ?????????? ?? ?????????? ????????? 20 ?.. ?? ?? ??? ?????????????? ??? - ?????????? ??  
 ?????????? ?? ?????????????? ??????. ? ?????????????????? ??????? ?????????? ?? ?????????? ??????,  
 ?????????? ???????, ????????? ?? ????????? ?????????, ????????? ????????????? ? ??????? ??????.  
 ?????? ?? ?????????? ?????????????????? ??????, ?? ????????? ?????????? ?? ?????? WC ?? ??  
 ?????? ??????/????????? ??????????, ????????? ?? ?????????? ?? ?????? ? ??????????. ?? ??????????  
 ??? ?????????? ?????????? ??? ??? - ?????????? ?? ??????. ?? ?????? ?????????????????? ??????  
 ?? ?????????? ?????? ?? ?????? ??? ?? ?? ??? ?????? ?? ?????????? ?????????????????? ????.  
 ?????????????? ?????????: ?? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ?????????? pellet ??? ??  
 2013, ?????????????????? ?? ?????????????????? ?? ?????????? ?????? ??????????. ???  
 ?????????????????? ?? ?? ?????? ?????????? ?????????? ?? ?? ???, ?? ?????? ?????????? ??????????  
 ?????? ??? ?? ?? ????. ?????? ? ?????????????? ?????? ?? ?????????? ?????????????????? ??????????  
 ?? ?????????????????????? ?? ?????????????????? ??????????. ?? ?????????? ?? 1.243 ?.. ??????????  
 ?????? ??? ?? ??? ?????????? ?? ?????, ?????? ??????????????, ?????????? ?? ??????????????  
 ??????. ??? ? ?????????????????? ?????????????? ?????????? ?????????? ??????????, ??????????  
 ?????????? ?? ?????????? ?????????????? ?????? ?? ?? ?????????????? ??????????. ?  
 ?????????????????????? ??????, ?? ?????????? ?????? ?????????? ?? ?? ?????? ?????????????? ?? ??????  
 ?????????????? ?????????? ?????????? ?? ?????????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ??????  
 ?????????? ??????. ?? ??? ??????: ?? ?????????????? ?????????? ?? ?????????????????????? ?????????? ??  
 ?????????? ?????????? ?????????????? ???????, ?????? ?????????? ?????????? ?? ??????????????  
 ????. ?? ?????????? ?????? ?? ?????????????? ?? ?????????? ?? ??????, ?? ?????????????? ?? ???  
 ?????????????????? ?????????????? ??????????. ?????????????????? ??? ?? ?? ??????????????????  
 ?????????????????? ? ?? ?? ?????????????? ?? ?????????????? ??????????.

**Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal**

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

**Erfolgte Sanierungsmaßnahmen in 2013:**

- Modernisierung der Bäder
- Modernisierung der Böden
- Austausch der Zimmertüren

**Wärmedämmmaßnahmen zum KfW Energieeffizienzhaus 100:**

- Pelletheizung mit Pufferspeicher und Trinkwasserstation
- Außenwand EG, OG: Wärmedämmverbundsystem
- Ertüchtigung der Fenster mit Wärmeschutzverglasung
- Austausch Eingangstür
- Außenwand Keller: Wärmedämmverbundsystem
- Fenster Keller: Austausch zu ISO-Kunststofffenster
- Wand zur Garage: Wärmedämmverbundsystem
- Innenwanddämmung im Kellergeschoss: zur Treppe und zum Waschraum
- Grundfläche Boden: Trockenestrich mit Dämmung
- Grundfläche Kellerdecke: Unterseitig mit Dämmplatten

**Hauptdach:**

- Neueindeckung mit Betonpfannen (Harzer Pfanne)
- Unterseitige Dampfbremse
- Aufdachdämmung: Holzweichfaserdämmung
- Dachflächenfenster: erneuert
- Solarthermieanlage für Warmwasseraufbereitung

**Erfolgte Sanierungsmaßnahmen in 2018:**

- Drainage

**Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal**

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

Die Immobilie befindet sich in absolut ruhiger Wohnlage am Ende einer verkehrsberuhigten Sackgasse, einer kleinen Straße mit gepflegtem Wohnumfeld im gefragten Stadtteil Lichtenplatz.

Hier wohnen Sie naturnah, geschützt vor Durchgangsverkehr, und genießen dennoch alle Vorteile urbaner Infrastruktur. In unmittelbarer Umgebung liegt das Waldgebiet Kothener Busch mit seinen weitläufigen Spazier- und Wanderwegen.

Der Standort überzeugt durch seine hervorragende Verkehrsanbindung: Über die nahegelegenen Auffahrten zur A1 und A46 sind sowohl die Wuppertaler Innenstadt als auch die umliegenden Städte wie Düsseldorf und Köln in kurzer Zeit erreichbar. Auch der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist fußläufig gegeben – mit direkten Busverbindungen in Richtung Elberfeld und Barmen.

**Fazit:** Die Lage vereint naturnahes, familienfreundliches Wohnen mit städtischer Infrastruktur und sehr guter regionaler Anbindung – eine echte Rarität in Wuppertal.

**Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal**

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 117.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

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.



Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 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)