

Wuppertal

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

Αριθμός ακινήτου: 25063032



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 775.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 260 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.243 m²

Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

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

Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

?? ??? ??????

???????? ????????	25063032
???????????	ca. 260 m ²
????? ??????	????????????? ?????
????????	7
?????????? ???	6
??????????	
??????????	3
????? ????????????	1966
?????? ?????????????	2 x ??????????? ????? ????????????, 1 x ??????

????? ???????	775.000 EUR
??????	???????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2018
????????? ?????????????	???????
????????	????????, WC ???????????

Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΚΑΙ ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ

ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ	03.10.2035
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ	
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ

ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ	BEDARF
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ	
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ	117.90 kWh/m²a
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ	
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ	D
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ	
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ	1966
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ	
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ	
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ	

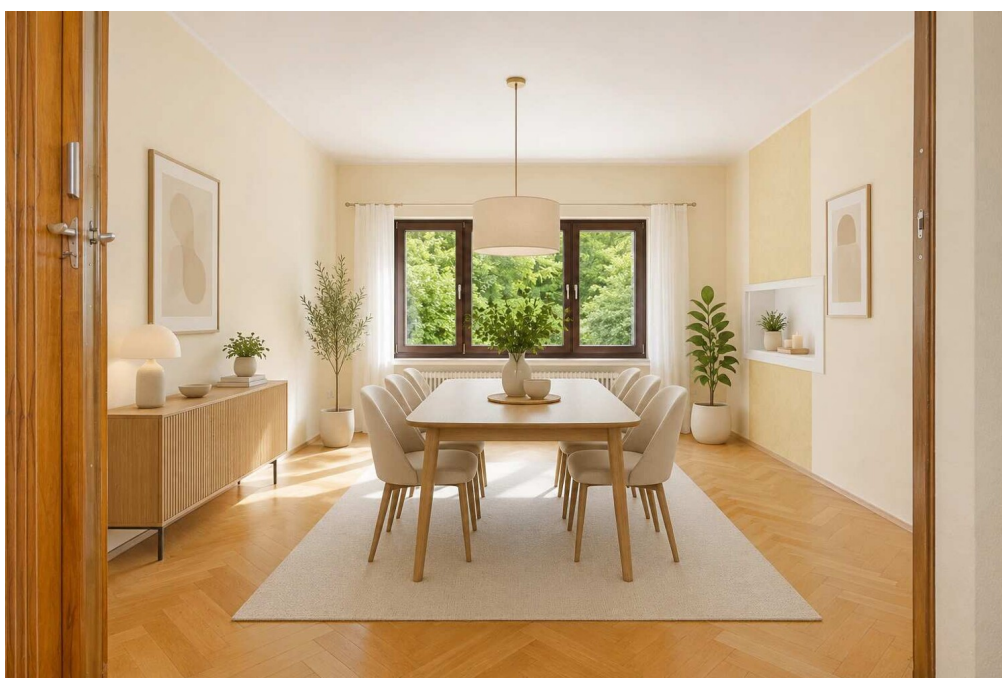
Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

?? ???????



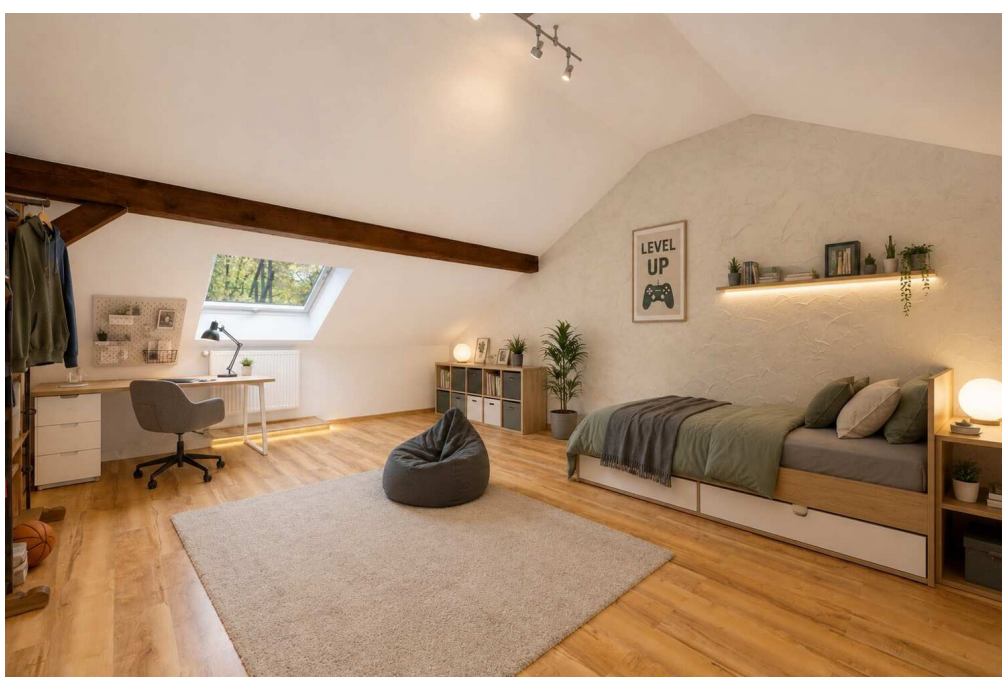
Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

?? ???????



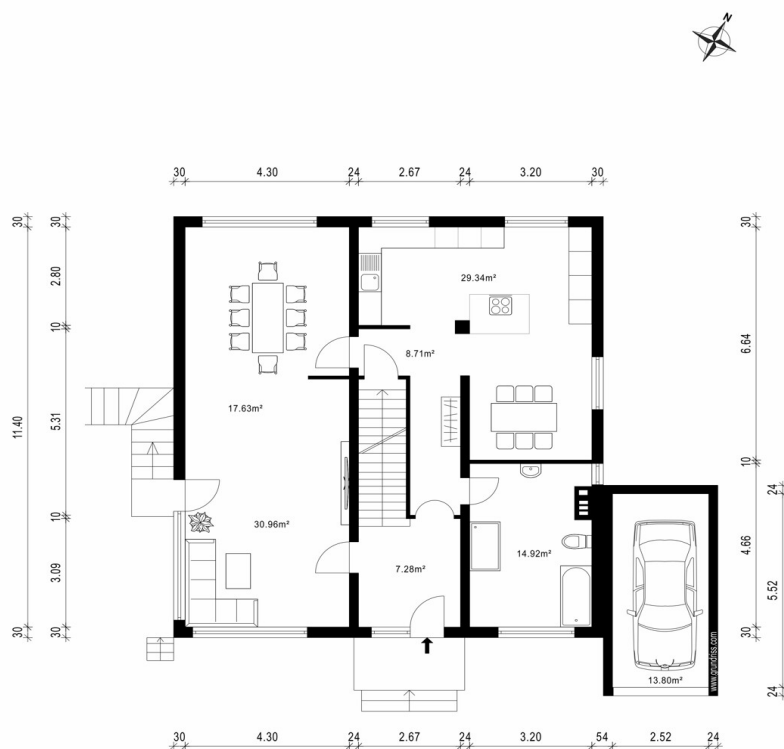
Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25063032 - 42285 Wuppertal

??????



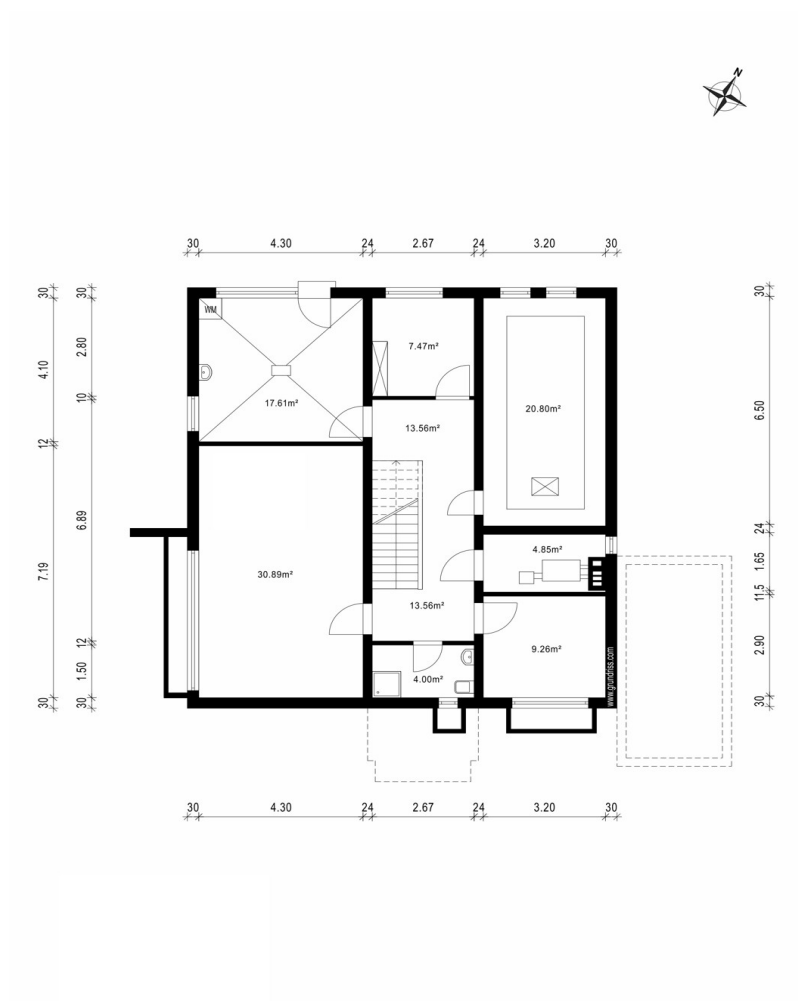


GRUNDRISS DACHGESCHOSS

The floor plan shows a rectangular building footprint with overall dimensions of 19.75m by 9.40m. The layout includes:

- RAUM 1** (Left): 10.7m x 3.2m, containing a window and a door.
- RAUM 2** (Right): 10.7m x 3.2m, containing a window and a door.
- DIELE** (Center): A central hallway with a width of 2.55m, containing a staircase and a door.
- 2. Rettungsweg** (Bottom Left): A fire escape route with a width of 1.07m.
- Metalltreppe** (Bottom Left): A metal staircase.
- Technical Details:** Various door and window symbols with dimensions (e.g., 6.0/9.0, 1.07/1.32) are shown throughout the plan.

Dimensions are provided in meters (m) and millimeters (mm) along the perimeter and for individual elements.



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/(m²*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

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

www.von-poll.com