

Wuppertal

Große Eigentumswohnung in ruhiger Lage mit Balkon, Garagen- und Außenstellplatz

???????? ??: 25063029



www.von-poll.com

???? ??: 329.000 EUR • ??: ca. 105,51 m² • ??: 3

??????? ?????????: 25063029 - 42349 Wuppertal

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

???????? ?????????: 25063029 - 42349 Wuppertal

?? ??? ??????

???????? ?????????	25063029	???? ?????	329.000 EUR
???????????	ca. 105,51 m ²	???????????	???????
???????	1	???????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	2		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	1		Kaufpreises
???? ???? ?????????	1997	???? ???? ?????????	2024
???? ???? ?????????	1 x ???????????	?????????	???????
	???? ???? ?????????,	???????????	
	1 x ?????????	???????	WC ???????????,
	?????????		????????????????
			????????, ?????????

???????? ??????????: 25063029 - 42349 Wuppertal

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ???????????	105.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	10.10.2027	???????????? ?????????????? ???????????	D
????? ????????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1997

??????? ?????????: 25063029 - 42349 Wuppertal

?? ????????



??????? ???????: 25063029 - 42349 Wuppertal

?? ????????



???????? ??????????: 25063029 - 42349 Wuppertal

?? ?????????



???????? ????????: 25063029 - 42349 Wuppertal

?? ????????



??????? ???????: 25063029 - 42349 Wuppertal

?? ????????



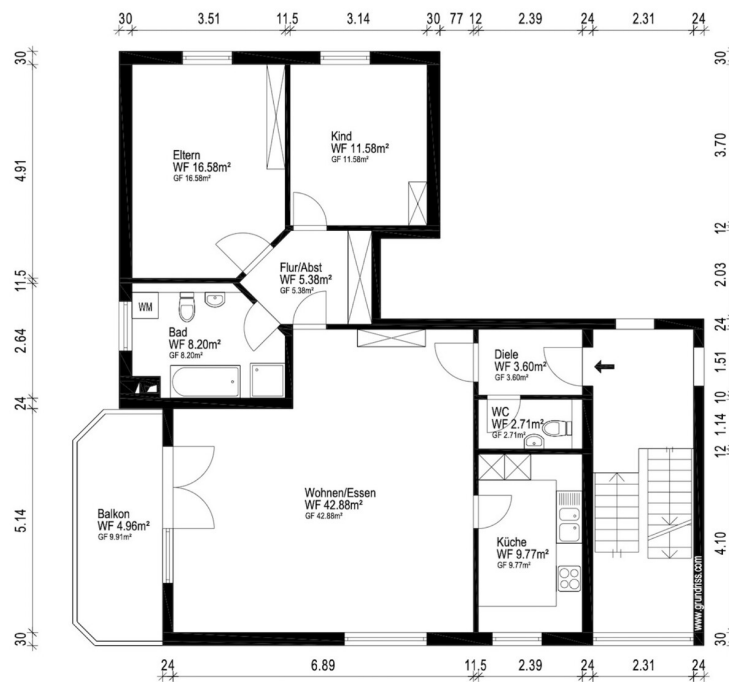
???????? ??????????: 25063029 - 42349 Wuppertal

?? ?????????



??????? ?????????: 25063029 - 42349 Wuppertal

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 25063029 - 42349 Wuppertal

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

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon – gepflegtes Wohnhaus, Baujahr 1997

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines sehr gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1997. Das Gebäude verfügt über drei Vollgeschosse mit insgesamt neun Wohneinheiten und präsentiert sich in einem ausgezeichneten Gesamtzustand. Zum Angebot gehören ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Außenstellplatz.

Über den einladenden Eingangsbereich mit Zugang zum Gäste-WC gelangt man direkt in das großzügige Wohn- und Esszimmer mit ca. 43 m². Bodentiefe Fenster sorgen für eine helle, offene Atmosphäre. Vom Wohnbereich aus betritt man den nach Süden ausgerichteten Balkon mit einer Fläche von ca. 10 m² – ideal für entspannte Momente.

Die moderne Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Beide Schlafzimmer sind ebenfalls mit bodentiefen Fenstern ausgestattet und bieten angenehme Rückzugsorte. Das Badezimmer überzeugt mit modernen Installationen sowie einer Badewanne und einer separaten Dusche.

Die Wohnung wird komfortabel über eine Fußbodenheizung beheizt. In den Wohn- und Schlafräumen sowie in den Fluren wurde hochwertiges Eichenparkett verlegt, das dem Zuhause eine warme und hochwertige Ausstrahlung verleiht.

Zur Wohnung gehört zudem ein eigener Abstellraum im Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Im Untergeschoss befindet sich außerdem eine gemeinschaftliche Waschküche, in der sowohl eine Waschmaschine als auch ein Wäschetrockner bequem ihren Platz finden.

Die Wohnung und die beiden Stellplätze ist seit mehreren Jahren solide vermietet und eignet sich hervorragend zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt EUR 830,00, die beiden Stellplätze sind für EUR 60,00 vermietet.

Das monatliche Hausgeld beträgt EUR 474,00, davon entfallen EUR 114,92 auf die Instandhaltungsrücklage. Die umlagefähigen Nebenkosten belaufen sich auf ca. EUR 265,40 monatlich.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, Bilder und Unterlagen zur Verfügung. Wir

freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ???????: 25063029 - 42349 Wuppertal

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

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 Einbauschränk
- dimmbare Einbauleuchten in beiden Fluren, Gäste-WC und Badezimmer
- Tiefgaragen- und Außenstellplatz

??????? ???????: 25063029 - 42349 Wuppertal

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

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.

??????? ???????: 25063029 - 42349 Wuppertal

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.10.2027.

Endenergiebedarf beträgt 105.40 kwh/(m²*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 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.

??????? ???????: 25063029 - 42349 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