

Wuppertal

# Wohlfühlen auf Anhieb – charmante Etagenwohnung mit Loggia & beheizter Garage

????????? ??????????: 25063036



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

????? ??????: 165.000 EUR • ??????????: ca. 77 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ?????: 25063036 - 42369 Wuppertal

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ?????? ??????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????

???????? ?????: 25063036 - 42369 Wuppertal

## ?? ??? ????

???????? ?????:	25063036
???????????	ca. 77 m <sup>2</sup>
???????	3
?????????? ???	2
??????????	
??????????	1
???? ?????:	1967
????? ?????:	1 x ??????

???? ?????:	165.000 EUR
???????????	???????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ?????:	2015
???????????	???????
???????	WC ????????????, ???????????

????????? ??????????: 25063036 - 42369 Wuppertal

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????
???????????	
????? ????????????	??????
???????????????	03.12.2027
???????????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	113.20 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	D
???????????	
???????????	
????? ????????????????	1967
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25063036 - 42369 Wuppertal

?? ???????



???????? ?????: 25063036 - 42369 Wuppertal

?? ???????



???????? ?????: 25063036 - 42369 Wuppertal

?? ???????



???????? ?????: 25063036 - 42369 Wuppertal

?? ???????



???????? ?????: 25063036 - 42369 Wuppertal

?? ???????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

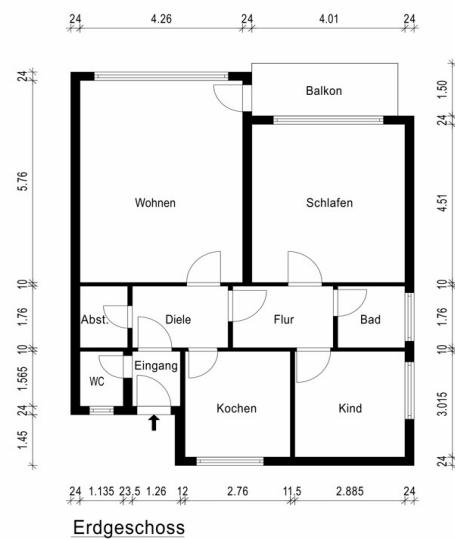
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ?????: 25063036 - 42369 Wuppertal

?????



???????? ?????: 25063036 - 42369 Wuppertal

## ??? ????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese liebevoll gepflegte Etagenwohnung im Hochparterre vereint Komfort, Behaglichkeit und eine durchdachte Raumauflteilung auf rund 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Bereits beim Betreten spürt man die angenehme Atmosphäre: Vom zentral gelegenen Flur gehen alle Räume ab – das sorgt für eine optimale Nutzung der Wohnfläche und ein harmonisches Raumgefühl.

Das großzügige Wohnzimmer mit edlem Holzparkett lädt zum Entspannen ein und bietet direkten Zugang zur sonnigen Loggia – der perfekte Ort für eine Tasse Kaffee am Morgen oder einen gemütlichen Abend im Freien.

Zwei freundliche Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnideen. Die separate Küche und das gepflegte Badezimmer und ein separates Gäste-WC runden das harmonische Wohnkonzept ab. Im Flur sind zwei großes Einbauschränke verbaut.

Besonderen Komfort bietet die beheizte Garage, die auch in der kalten Jahreszeit für ein angenehmes Einsteigen sorgt. Ein Kellerabteil steht als zusätzlicher Stauraum zur Verfügung.

Das monatliche Hausgeld inklusive der Garage beträgt EUR 362,-. Darin enthalten sind die Instandhaltungsrücklagen.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die ein heimeliges Zuhause mit praktischem Komfort suchen – ob als Eigennutzer oder zur Kapitalanlage.

Kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Unterlagen zu erhalten oder einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Lassen Sie sich von dieser charmanten Wohnung begeistern!

???????? ?????: 25063036 - 42369 Wuppertal

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

Erfolgte Modernisierungen:

- Gas-Zentralheizung: 2006
- Balkonsanierung: 2015

????????? ?????????: 25063036 - 42369 Wuppertal

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

Die Wohnung liegt in ruhiger Seitenstraße, fußläufig nur wenige Minuten zum des Rondorfer Stadtkerns entfernt.

Im direkten Umfeld der Immobilie befinden sich alle wichtigen Angebote für den täglichen Bedarf: Ein Supermarkt ist nur wenige Gehminuten entfernt und verschiedene Ärzte sowie Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Für Familien mit Kindern bietet Ronsdorf eine gute Auswahl an Bildungseinrichtungen: Neben Kindertagesstätten gibt es eine Grundschule und weiterführende Schulen in der Umgebung. Zudem sind verschiedene Universitäten in der näheren Umgebung gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die nächste Haltestelle ist fußläufig erreichbar und die Autobahnauffahrt in Richtung der umliegenden Städte ist ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen.

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 Schwebefähre ist die Universitätsstadt für etliche kulturelle Einrichtungen und eine reizvolle Umgebung bekannt.

???????? ?????: 25063036 - 42369 Wuppertal

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.12.2027.

Endenergiebedarf beträgt 113.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

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 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.

???????? ?????: 25063036 - 42369 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)