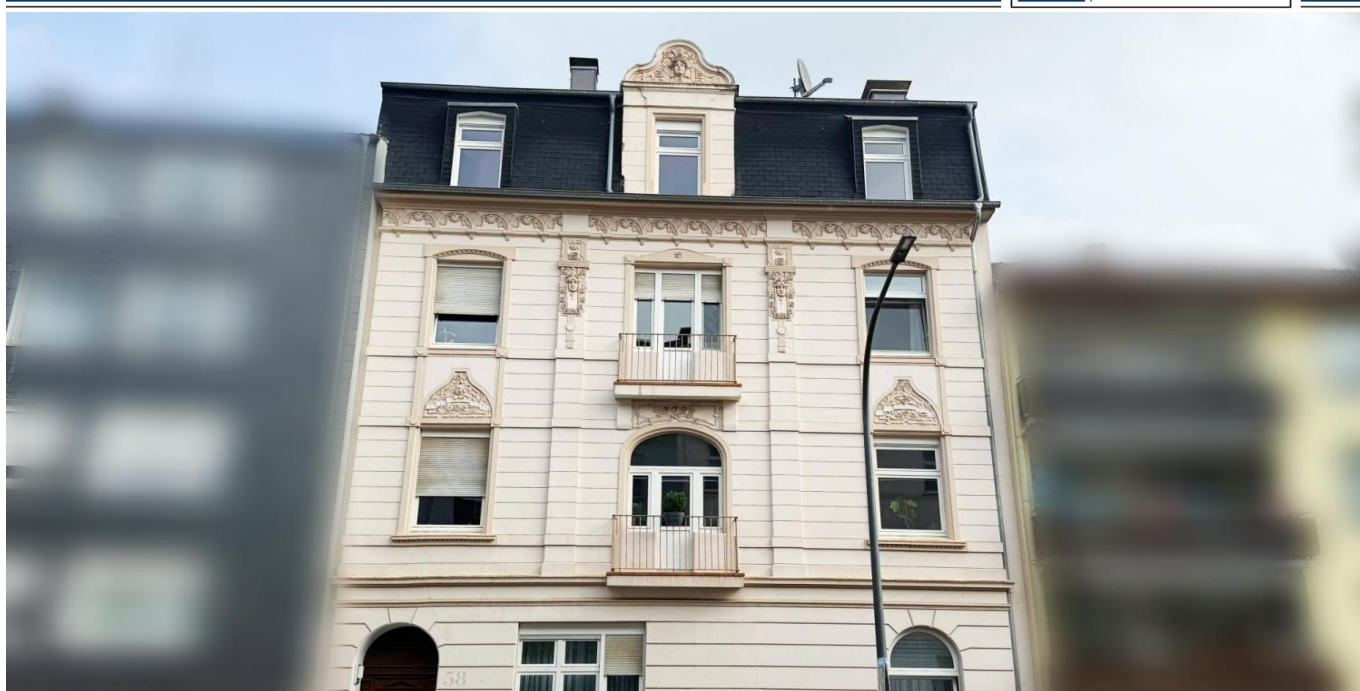


Wuppertal

## Funckstrasse - 3 szobás, földszinti, loggiás lakás egy történelmi lakóházban

VP azonosító: 25063031



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

**VÉTELÁR: 260.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 94,5 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3**

**VP azonosító: 25063031 - 42115 Wuppertal**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25063031 - 42115 Wuppertal**

## Áttekintés

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| VP azonosító    | 25063031                |
| Hasznos lakótér | ca. 94,5 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 3                       |
| Hálósobák       | 2                       |
| Fürdoszobák     | 1                       |
| Építés éve      | 1901                    |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 260.000 EUR                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2025                                                                                  |
| Az ingatlan állapota        | Korszerűsített                                                                        |
| Felszereltség               | Kert / közös<br>használat, Erkély                                                     |

**VP azonosító: 25063031 - 42115 Wuppertal**

## Áttekintés: Energia adatok

| Futési rendszer                              | Egyszintes futési rendszer |
|----------------------------------------------|----------------------------|
| Energiaforrás                                | Gáz                        |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 24.09.2035                 |
| Energiaforrás                                | Gáz                        |

| Energiatanúsítvány                                      | Energetikai tanúsítvány |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| Teljes energiaigény                                     | 282.58 kWh/m²a          |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | H                       |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1901                    |

**VP azonosító: 25063031 - 42115 Wuppertal**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25063031 - 42115 Wuppertal

## Az ingatlan



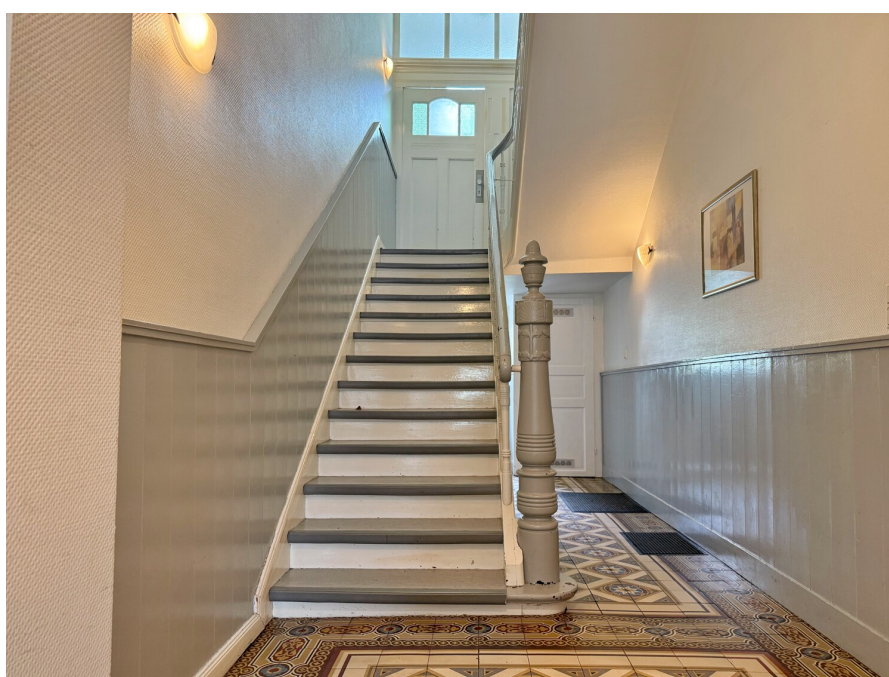
VP azonosító: 25063031 - 42115 Wuppertal

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25063031 - 42115 Wuppertal**

## Az ingatlan



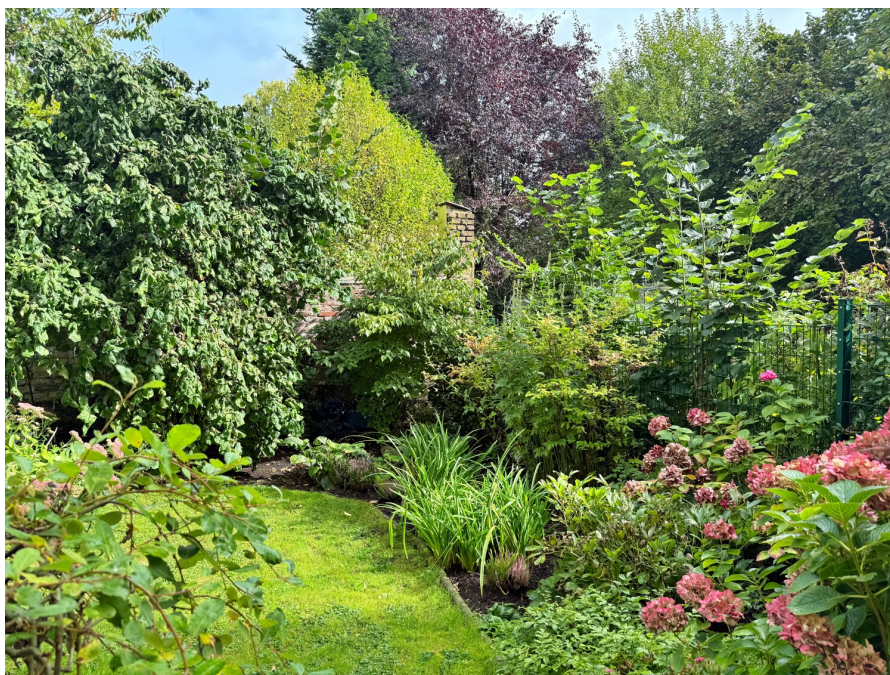
**VP azonosító: 25063031 - 42115 Wuppertal**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25063031 - 42115 Wuppertal**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 25063031 - 42115 Wuppertal

## Az ingatlan





**Jetzt  
Suchprofil  
anlegen**

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

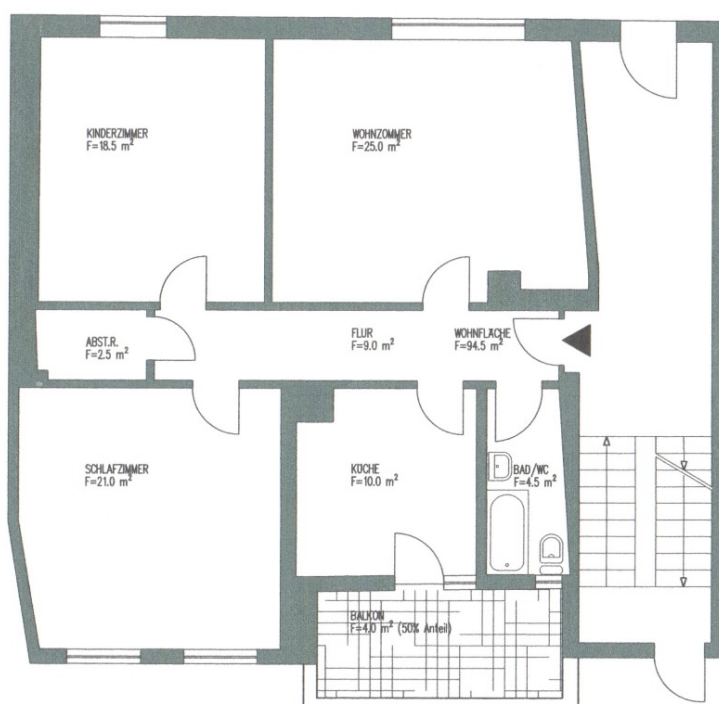
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VP azonosító: 25063031 - 42115 Wuppertal**

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25063031 - 42115 Wuppertal**

## Az első benyomás

Ez a bájos lakás egy 1901-ben épült, tekintélyes és gondosan karbantartott társasház földszintjén található. A folyamatos karbantartásnak köszönhetően az épület kiváló állapotban van, zökkenőmentesen ötvözi a történelmi báját a modern lakhatási kényelemmel. A Briller negyed – a város egyik legszebb és legkeresettebb környéke, stílusos építészettel, csendes utcákkal és magas életminőséggel büszkélkedhet – szélén, egy rendkívül kíváncsi lakóövezetben található a lakás, amely körülbelül 94,5 négyzetméternyi lakóteret kínál tágas elrendezéssel, három nagy szobával. Két szoba az utcára néz, míg a harmadik szoba, a konyha és a fürdőszoba a nyugodt kertre néz. A magas, körülbelül 3 méteres belmagasság klasszikus, korabeli hangulatot kölcsönöz a lakásnak. A konyhából közvetlenül egy tágas loggia nyílik, amely a gyönyörűen parkosított közös kertbe vezet – egy csodálatos hely a kikapcsolódásra. A lakáson belüli háztartási helyiségben mosógép és szárítógép is található. Egy tágas pincehelyiség is rendelkezésre áll. A lakást folyamatosan modernizáltuk: 2025-ben új, modern zuhanyzót kapott, és ugyanebben az évben a gázkazánt is kicseréltük. A havi üzemeltetési költség 156,56 euró (két fő részére). Az épület négy teljes emeletes és kiváló állapotban van. A harmadik emeleten egy további lakás is megvásárolható. Örömmel adunk további információkat, fotókat és dokumentumokat.

**VP azonosító: 25063031 - 42115 Wuppertal**

## Részletes felszereltség

Übersicht Modernisierungen seit 2009:

2025 - neues Bad, inkl. Elektrik- und Abwasserleitung

2024 - Gas- Brennwertherme erneuert

2024 - Loggia: Wände verputzt und neuer Anstrich, Überdachung erneuert

2024 - Fassade verputzt und neuer Anstrich

2024 - Pflasterung vor dem Haus erneuert

2011- Dacheindeckung, Fallrohre, Dachrinnen erneuert

**VP azonosító: 25063031 - 42115 Wuppertal**

## Minden a helyszínról

Das Mehrfamilienhaus befindet sich am Rande des Briller Viertels in Wuppertal Elberfeld, dem größten zusammenhängenden Villengürtel Deutschlands. Von hier aus sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs in 5 bis 10 Minuten und teilweise fußläufig erreichbar. Die Autobahnauffahrt Katernberg erreichen Sie innerhalb von 5 Autominuten. Die Elberfelder Innenstadt ebenfalls.

Anbindungen an den ÖPNV sind innerhalb von einer Minute zu Fuß zu erreichen.

Wuppertal ist mit rund 360.000 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.

**VP azonosító: 25063031 - 42115 Wuppertal**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 282.58 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1901.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**VP azonosító: 25063031 - 42115 Wuppertal**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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