

Wuppertal

# Tágas társasházi lakás csendes helyen erkéllyel, garázzsal és kültéri parkolóhellyel

VP azonosító: 25063029



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

VÉTELÁR: 329.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 105,51 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25063029 - 42349 Wuppertal

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

VP azonosító: 25063029 - 42349 Wuppertal

## Áttekintés

|                       |                                          |
|-----------------------|------------------------------------------|
| VP azonosító          | 25063029                                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 105,51 m <sup>2</sup>                |
| Emelet                | 1                                        |
| Szobák                | 3                                        |
| Hálósobák             | 2                                        |
| Fürdoszobák           | 1                                        |
| Építés éve            | 1997                                     |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Mélygarázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 329.000 EUR                                                               |
| Lakás                    | Emelet                                                                    |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2024                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Vendég WC, Beépített konyha, Erkély                                       |

VP azonosító: 25063029 - 42349 Wuppertal

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 10.10.2027    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 105.40 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1997                       |

VP azonosító: 25063029 - 42349 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25063029 - 42349 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25063029 - 42349 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25063029 - 42349 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25063029 - 42349 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25063029 - 42349 Wuppertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25063029 - 42349 Wuppertal

## Alaprajzok



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

VP azonosító: 25063029 - 42349 Wuppertal

## Az első benyomás

Vonzó, 3 szobás lakás déli fekvésű erkéllyel – jól karbantartott épület, 1997-ben épült. Ez a vonzó, 3 szobás lakás egy 1997-ben épült, nagyon jól karbantartott lakóház első emeletén található. Az épület három teljes emelettel rendelkezik, összesen kilenc lakással, és kiváló általános állapotban van. Az ajánlat tartalmaz egy földalatti parkolóhelyet és egy kültéri parkolóhelyet. A hívogató bejárat, ahonnan egy vendég WC is elérhető, közvetlenül a tágas, körülbelül 43 m<sup>2</sup>-es nappaliba és étkezőbe vezet. A padlótól a mennyezetig érő ablakok világos és nyitott légkört teremtenek. A nappaliból a déli fekvésű, körülbelül 10 m<sup>2</sup>-es erkélyre juthatunk ki, amely ideális a pihenésre. A modern, beépített konyha benne van a vételárban, és harmonikusan illeszkedik az összképbe. Mindkét hálószoba padlótól a mennyezetig érő ablakokkal rendelkezik, és kényelmes pihenőhelyet kínál. A fürdőszobában modern berendezések, kád és külön zuhanyzó található. A lakás futése padlófűtéssel kényelmes. A nappaliban, a hálószobákban és a folyosókon kiváló minőségű tölgyfa parketta található, amely meleg és kifinomult hangulatot kölcsönöz az otthonnak. A lakáshoz tartozik egy saját tárolóhelyiség is az alagsorban, amely további tárolási lehetőséget biztosít. A közös mosókonyha is az alagsorban található, kényelmesen felszerelt mosógéppel és szárítógéppel. A lakást és a két parkolóhelyet több éve megbízhatóan kiadják, így ideálisak saját tulajdonú lakásnak vagy befektetésnek. A havi nettó bérleti díj 830,00 euró, a két parkolóhely pedig 60,00 euróért bérelhető. A havi közös költség 474,00 euró, amelyből 114,92 euró a karbantartási tartalék alapba kerül. Az elszámolható üzemeltetési költségek körülbelül havi 265,40 eurót tesznek ki. Örömmel adunk további információkat, fotókat és dokumentumokat. Várjuk megkeresését!

VP azonosító: 25063029 - 42349 Wuppertal

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25063029 - 42349 Wuppertal

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25063029 - 42349 Wuppertal

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.10.2027.

Endenergiebedarf beträgt 105.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25063029 - 42349 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)