

Wuppertal

## Ampio condominio in posizione tranquilla con balcone, garage e posto auto esterno

**Codice oggetto: 25063029**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 329.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105,51 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25063029 - 42349 Wuppertal

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25063029 - 42349 Wuppertal

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25063029	Prezzo d'acquisto	329.000 EUR
Superficie netta	ca. 105,51 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1997	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Parcheggio interrato		

Codice oggetto: 25063029 - 42349 Wuppertal

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	105.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	10.10.2027	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

Codice oggetto: 25063029 - 42349 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 25063029 - 42349 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 25063029 - 42349 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 25063029 - 42349 Wuppertal

## La proprietà



Codice oggetto: 25063029 - 42349 Wuppertal

## La proprietà



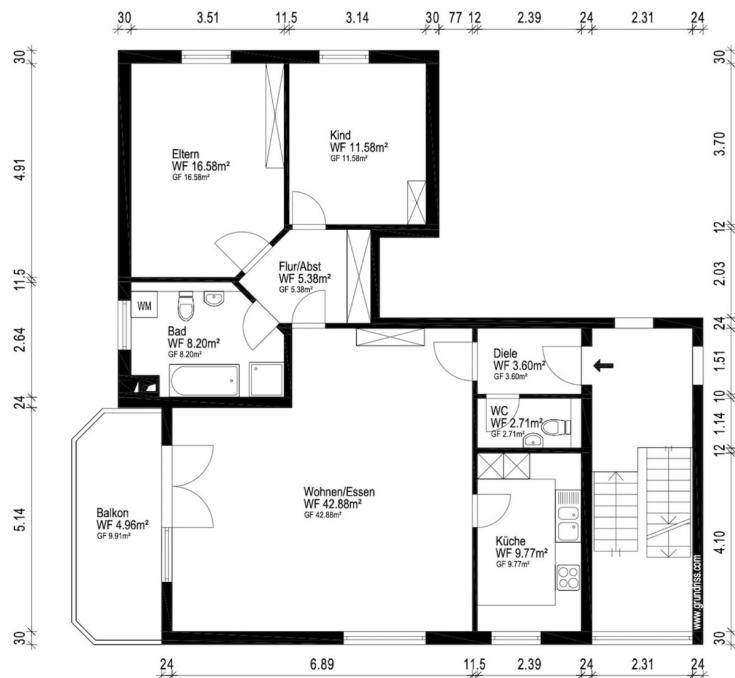
Codice oggetto: 25063029 - 42349 Wuppertal

## La proprietà



**Codice oggetto: 25063029 - 42349 Wuppertal**

# Planimetrie



**Codice oggetto: 25063029 - 42349 Wuppertal**

## Una prima impressione

Grazioso appartamento di 3 locali con balcone esposto a sud – edificio ben tenuto, costruito nel 1997. Questo grazioso appartamento di 3 locali si trova al primo piano di un edificio residenziale molto ben tenuto, costruito nel 1997. L'edificio si sviluppa su tre piani con un totale di nove appartamenti ed è in ottime condizioni generali. L'offerta include un posto auto sotterraneo e un posto auto esterno. L'accogliente ingresso con accesso a un bagno per gli ospiti conduce direttamente all'ampio soggiorno e sala da pranzo di circa 43 m<sup>2</sup>. Le finestre a tutta altezza creano un'atmosfera luminosa e aperta. Dalla zona giorno si accede al balcone esposto a sud, che misura circa 10 m<sup>2</sup>, ideale per rilassarsi. La moderna cucina attrezzata è inclusa nel prezzo di acquisto e si integra armoniosamente nel design generale. Entrambe le camere da letto sono dotate di finestre a tutta altezza e offrono un comodo rifugio. Il bagno vanta sanitari moderni, una vasca da bagno e una doccia separata. L'appartamento è riscaldato comodamente tramite riscaldamento a pavimento. Il soggiorno, le camere da letto e i corridoi sono stati pavimentati con parquet di rovere di alta qualità, che conferisce all'appartamento un'atmosfera calda e raffinata. L'appartamento comprende anche un ripostiglio privato al piano interrato, che offre ulteriore spazio di stoccaggio. Una lavanderia in comune si trova al piano interrato, comodamente attrezzata con lavatrice e asciugatrice. L'appartamento e i due posti auto sono stati affittati stabilmente per diversi anni e sono ideali per essere abitati da un proprietario o come investimento immobiliare. Il canone di locazione netto mensile è di 830,00 €, mentre i due posti auto sono affittati a 60,00 €. Le spese condominiali mensili sono di 474,00 €, di cui 114,92 € destinati al fondo di riserva per la manutenzione. I costi di gestione ripartibili ammontano a circa 265,40 € al mese. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni, foto e documenti. Aspettiamo con ansia la vostra richiesta!

**Codice oggetto: 25063029 - 42349 Wuppertal**

## **Dettagli dei servizi**

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 Einbauschrank

- dimmbare Einbauleuchten in beiden Fluren, Gäste-WC und Badezimmer

- Tiefgaragen- und Außenstellplatz

**Codice oggetto: 25063029 - 42349 Wuppertal**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25063029 - 42349 Wuppertal**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Codice oggetto: 25063029 - 42349 Wuppertal**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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