Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

Attico soleggiato con 3 stanze, incluso ripostiglio, con grande potenziale

Codice oggetto: 25063017



PREZZO D'ACQUISTO: 185.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 101.13 m^2 • VANI: 3

Codice oggetto: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

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

Codice oggetto: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25063017
Superficie netta	ca. 101.13 m²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1930

Prezzo d'acquisto	185.000 EUR
Appartamento	Attico
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	07.07.2031
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	188.4 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1930

Codice oggetto: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

La proprietà





Codice oggetto: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

La proprietà





Codice oggetto: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

La proprietà





Codice oggetto: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

La proprietà





Codice oggetto: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

La proprietà





Codice oggetto: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

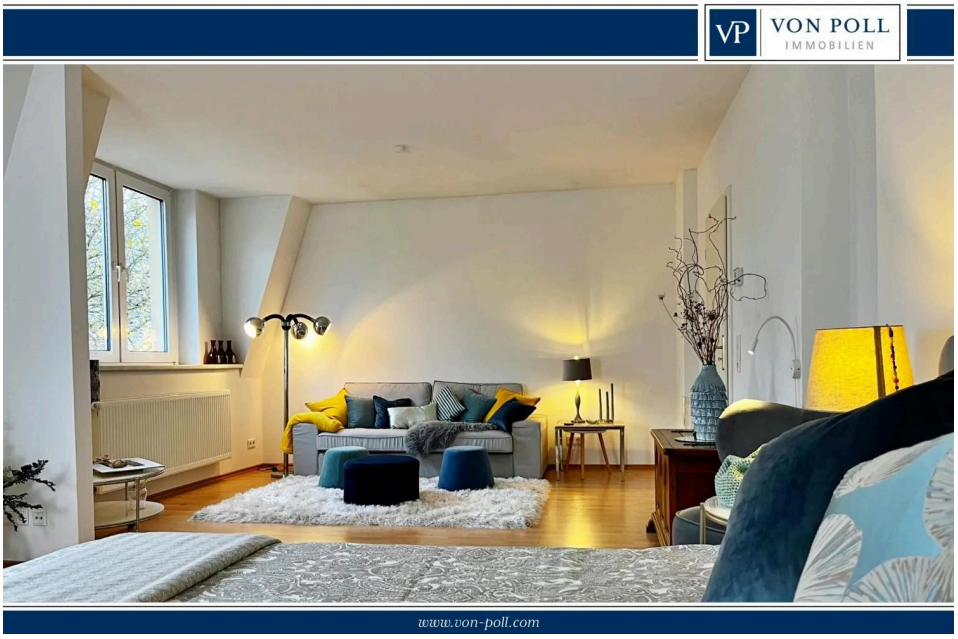
La proprietà





Codice oggetto: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

La proprietà



Codice oggetto: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

Una prima impressione

In vendita un luminoso e ben tenuto attico in un edificio plurifamiliare costruito nel 1930. L'appartamento offre una disposizione ben progettata con un totale di tre locali su circa 101,13 m² di superficie abitabile. Il numero ridotto di soffitti spioventi e i soffitti alti creano una sensazione di spaziosità. Una caratteristica fondamentale è che l'appartamento occupa l'intero piano. È ideale per coppie o piccole famiglie che apprezzano una planimetria ben strutturata. Il cuore dell'appartamento è l'ampio soggiorno, di circa 35 m², che offre ampio spazio da arredare secondo le proprie preferenze. La possibilità di creare un'ulteriore camera da letto all'interno di questo ambiente consente una disposizione flessibile degli spazi. Entrambe le camere da letto offrono comodi rifugi e spazio sufficiente per notti di riposo. Il bagno, di circa 12 m², è dotato sia di doccia che di vasca, offrendo comfort per tutti i gusti. Tutte le pareti dell'appartamento sono rivestite con carta da parati in tessuto non tessuto verniciabile e dipinte di bianco, conferendo agli ambienti un'atmosfera luminosa e accogliente. La cucina è dotata di moderni mobili componibili e presenta pavimenti piastrellati, che si ritrovano anche nel bagno. Il corridoio, le camere da letto e il soggiorno presentano pavimenti in laminato resistente, che creano un'atmosfera calda. Il riscaldamento è garantito da un efficiente impianto di riscaldamento centralizzato installato nel 2019, che garantisce una distribuzione confortevole del calore durante i mesi invernali. Un altro punto di forza di questa proprietà è la soffitta privata con una superficie di circa 85 m². Questo ulteriore spazio di stoccaggio offre una varietà di utilizzi e il potenziale per ampliare la zona giorno. Inoltre, una cantina e un ripostiglio al piano intermedio fanno parte della proprietà privata dell'appartamento, offrendo ulteriore spazio di stoccaggio. Nel complesso, questo attico ben tenuto colpisce per la sua disposizione ben studiata e i pratici spazi aggiuntivi. Si presenta in condizioni di modernizzazione, migliorate nel 2019 con l'installazione di una nuova caldaia a gas. Questa proprietà è ideale per chi cerca condizioni abitative funzionali e personalizzate. Convincetevi di persona durante una visita e scoprite le numerose possibilità offerte da questo appartamento. È disponibile un posto auto nel cortile in affitto. Le spese condominiali mensili di € 215,00 sono calcolate per una persona. Questo include € 80,67 per il fondo di riserva per la manutenzione. Se siete interessati a una visita o desiderate ulteriori informazioni, non esitate a contattarci. Cogliete l'occasione per scoprire questa proprietà unica e fissare un appuntamento.

Codice oggetto: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

Dettagli dei servizi

- Gas- Brennwerttherme Bj. 2019
- geräumiges Bad mit Dusche und Badewanne
- alle Wände mit Malerlies beschichtet und weiß gestrichen
- Böden in Bad und Küche: Fliesen
- Bäden in Flur, Schlafzimmern und Wohnzimmer: Laminat
- Einbauküche inklusive
- Fenster: Kunststoff-Isoglas
- zusätzlich in Sondereigentum befindet sich:

Kellerraum, Abstellraum auf halber Treppe und der gesamte Spitzboden mit ca. 90 m² Grundfläche

Gemeinschaftsflächen:

- 2024 Neubekleidung der drei Kamine auf dem Dach plus Ausbesserung/ Reparaturen am Dach/Wartungsarbeiten
- 2022 Tonnen-„Garage“ für den Hinterhof wurde angeschafft.
- 2021 Das Treppenhaus wurde komplett gestrichen, samt Kellertüren. Es wurde neue Flurlampen gekauft und Fussmatten angeschafft.
-2020 Das Treppenhaus wurde in meinem Treppenabschnitt renoviert: Treppe wurde mit dem PVC ausgelegt und Fußleisten angebracht und das Geländer gestrichen passend zu dem Rest des
Treppenhauses.

Codice oggetto: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

Tutto sulla posizione

Die Etagenwohnung befindet sich im Stadtteil Barmen, genauer im Wohnquartier Oberbarmen- Wichlinghausen und liegt auf einer ruhigen, begrünten Einbahnstraße, die eine angenehme Wohnatmosphäre bietet.

Die Lage zeichnet sich unter anderem durch Ihre hervorragende Infrastruktur aus. Busse sind fußläufig erreichbar. Eine optimale Verkehrsanbindung zu den Autobahnen A46 und A1 bietet die Anschlussstelle Wuppertal-Wichlinghausen, die in nur 4 Minuten Fahrzeit zu erreichen ist.

In naher Umgebung finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und medizinische Einrichtungen, die den täglichen Bedarf decken. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der Nähe, welche für eine besonders Familienfreundliche und attraktive Lage sorgt.

Insgesamt bietet die Wohnung eine optimale Kombination aus ruhiger Wohngegend und gleichzeitig zentraler Anbindung an Verkehr, was sie zu einem idealen Wohnort in Wuppertal macht.

Codice oggetto: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.7.2031.
Endenergiebedarf beträgt 188.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

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: 25063017 - 42277 Wuppertal / Wichlinghausen-Süd

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com