

Wuppertal

# Boltenberg: Altbauwohnung mit Gartenanteil, Balkon und sehr viel Potenzial

Objektnummer: 25063008



KAUFPREIS: 180.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25063008 - 42329 Wuppertal

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25063008 - 42329 Wuppertal

## Auf einen Blick

Objektnummer	25063008
Wohnfläche	ca. 82,9 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1903

Kaufpreis	180.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1998
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25063008 - 42329 Wuppertal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	187.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.01.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1903

Objektnummer: 25063008 - 42329 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25063008 - 42329 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25063008 - 42329 Wuppertal

## Die Immobilie



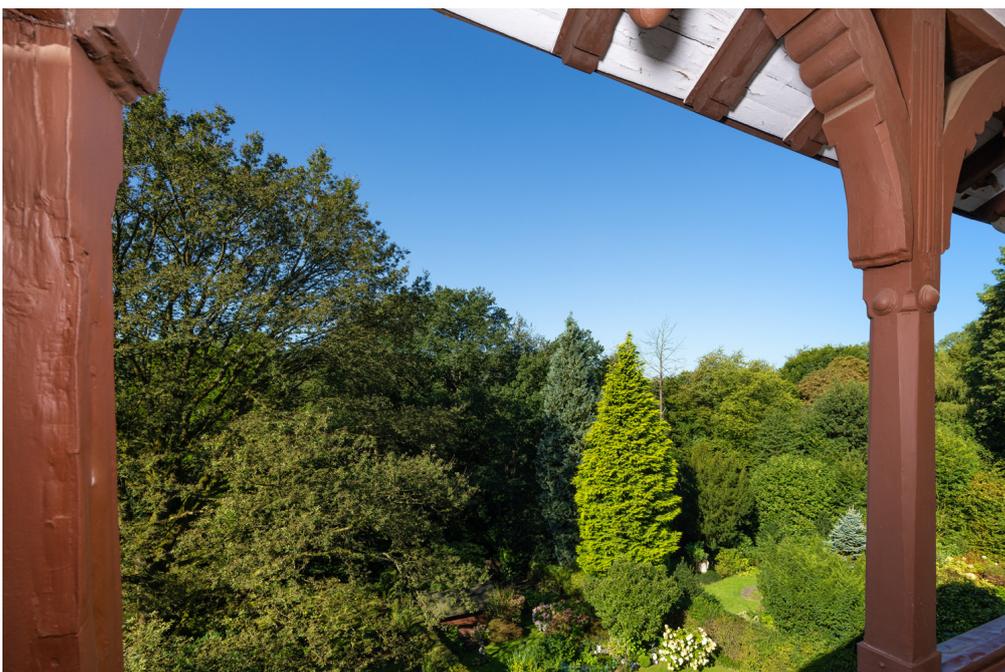
Objektnummer: 25063008 - 42329 Wuppertal

## Die Immobilie



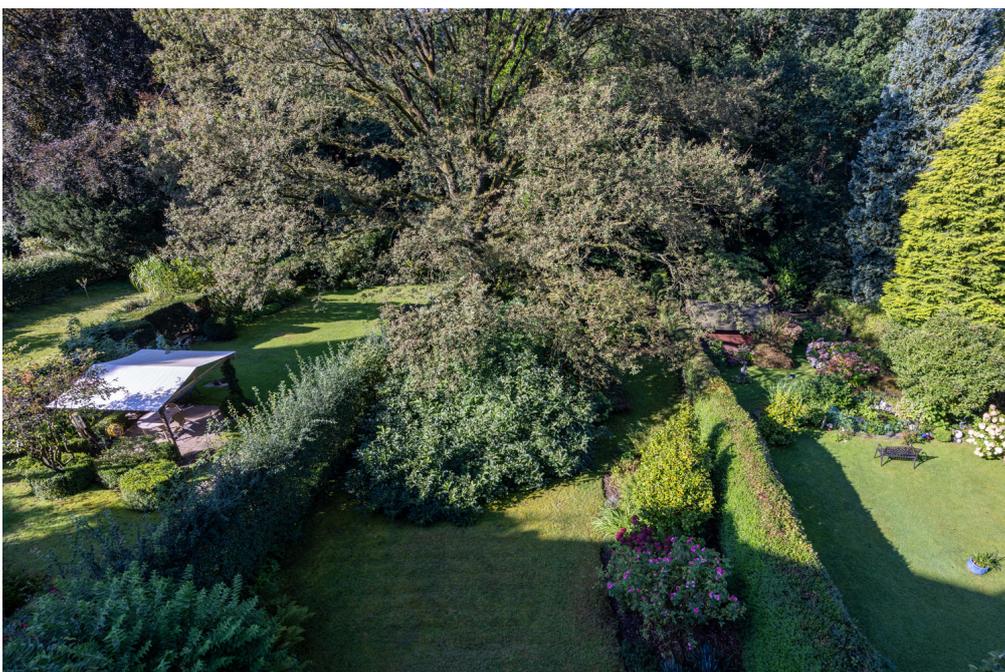
Objektnummer: 25063008 - 42329 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25063008 - 42329 Wuppertal

## Die Immobilie



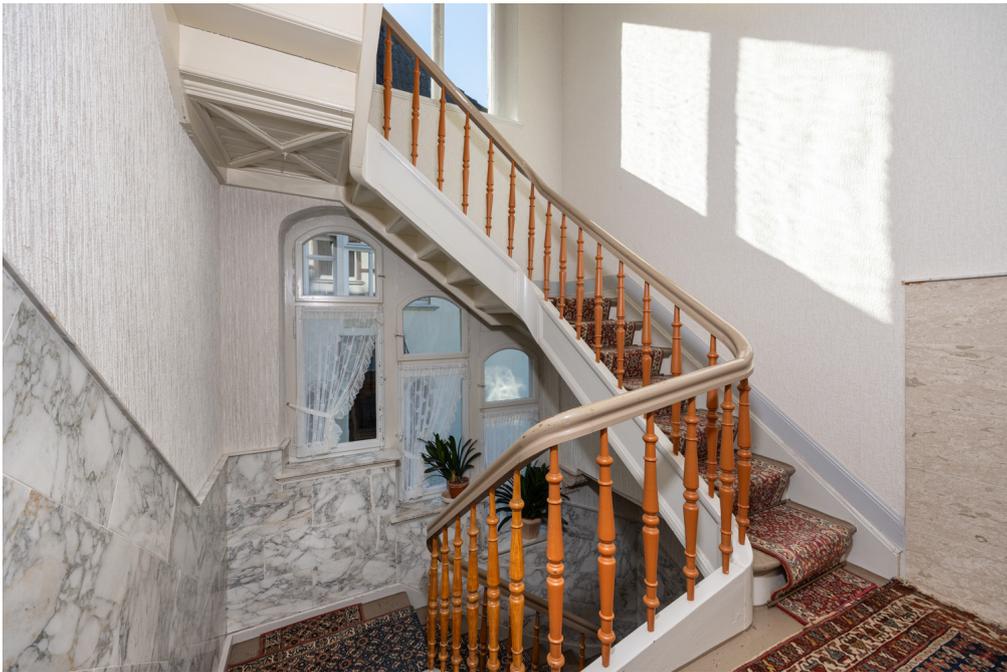
Objektnummer: 25063008 - 42329 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25063008 - 42329 Wuppertal

## Die Immobilie



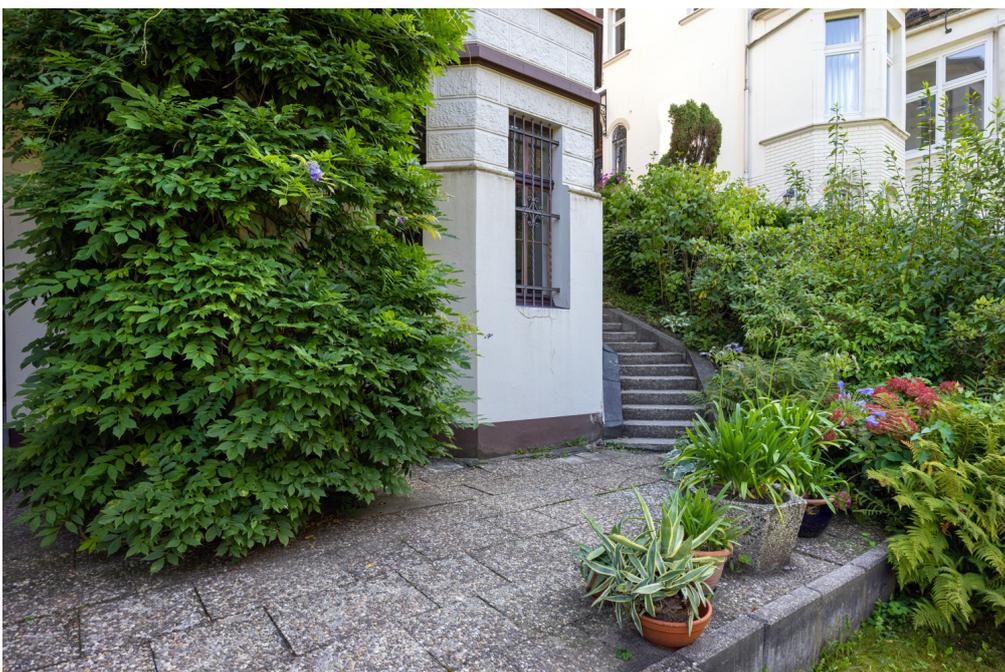
Objektnummer: 25063008 - 42329 Wuppertal

## Die Immobilie



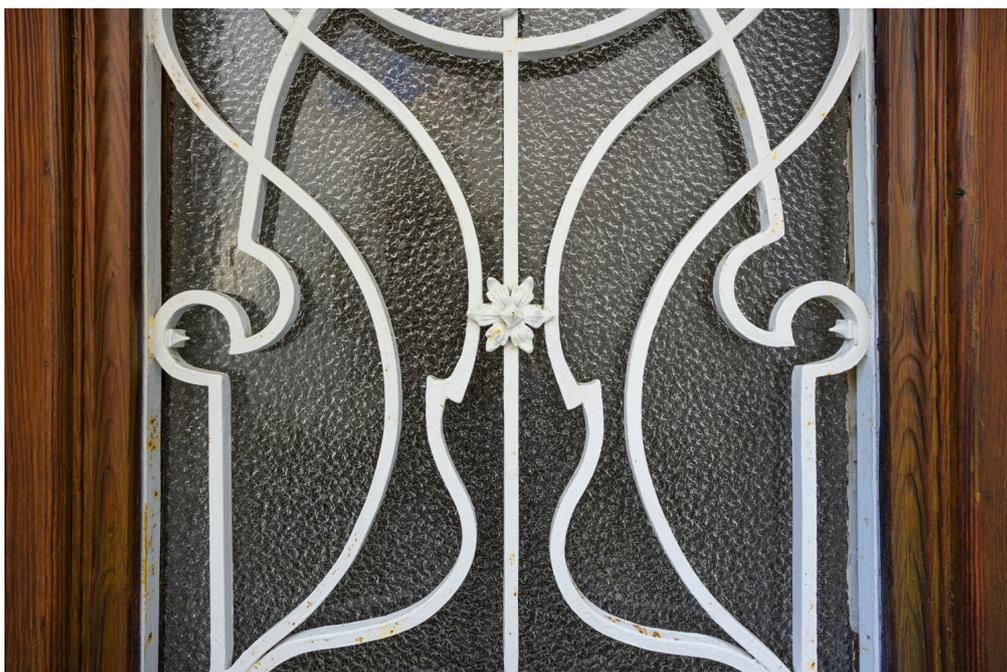
Objektnummer: 25063008 - 42329 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25063008 - 42329 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25063008 - 42329 Wuppertal

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. Behind it, a laptop and another smartphone are shown, both displaying the Von Poll Immobilien website interface. The website shows search filters and property listings. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main headline reads 'Finden Sie Ihre Immobilie.' followed by the sub-headline 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' The website URL 'www.von-poll.com' is at the bottom right.

Objektnummer: 25063008 - 42329 Wuppertal

## Ein erster Eindruck

Wir stellen Ihnen eine schöne Altbauwohnung mit viel Potenzial und eigenem Gartenanteil vor. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 83 qm welche sich auf drei Zimmer verteilt.

Sie betreten die Wohnung im ersten Obergeschoss über das gemeinsame Treppenhaus, welches Sie sich mit zwei weiteren Parteien teilen. Zur Straßenseite hin öffnet sich vom Schlafzimmer ein französischer Balkon, einen weiteren überdachten Balkon welcher sich zur Gartenseite öffnet erreichen Sie über den Wohnraum. Die Räume sind wie oft typisch im Altbau miteinander verbunden, beim betreten der Wohnung stehen Sie im Wohnbereich und erreichen über diesen die beiden weiteren Zimmer. Die Räume wirken sehr groß und bestechen durch die Raumhöhe. Weiter gehört zu der Wohnung ein Gartenanteil von ca. 200qm.

Die Nachbarschaft ist untereinander seit Jahren bekannt und sucht jemanden für diese Wohnung, welcher sich ebenfalls gerne in eine gut funktionierende Eigentümerstruktur integriert.

**Objektnummer: 25063008 - 42329 Wuppertal**

## Ausstattung und Details

Die Wohnung befindet sich in einer tollen Villa welche im Jahre 1903 erbaut wurde. Die Villa steht jedoch nicht unter Denkmalschutz.

Das Haus befindet sich in einem guten Zustand und wurde über die Jahre gut gepflegt. Die Wohnung selbst wurde jetzt seit mehreren Jahren nicht bewohnt und muss einmal komplett überholt werden. Fenster wurden hier zur Gartenseite hin teilweise modernisiert ansonsten finden sich Oberflächenbeläge und eine Elektronik aus den 90er Jahren wieder.

Wesentlicher Energieträger ist Gas und die Heizkörper wurden über die Jahre ebenfalls teilweise ausgetauscht.

**Objektnummer: 25063008 - 42329 Wuppertal**

## Alles zum Standort

Die Eigentumswohnung befindet sich im am Boltenberg in Wuppertal-Sonnborn, einem beliebten und gehobenen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung besteht aus Villen und hochwertigen Einfamilienhäusern. Von hier aus sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs in Kürze erreichbar. Die Elberfelder Innenstadt ist in 5 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Der Wuppertaler Zoo und umliegende Wälder befinden sich in fußläufiger Umgebung.

Die Anschlussstelle der A 46 befindet sich ca. 3 Minuten entfernt und somit sind Düsseldorf und Köln in 20 bzw. 30 Autominuten erreichbar.

Objektnummer: 25063008 - 42329 Wuppertal

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.1.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 187.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903.  
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.

Objektnummer: 25063008 - 42329 Wuppertal

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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