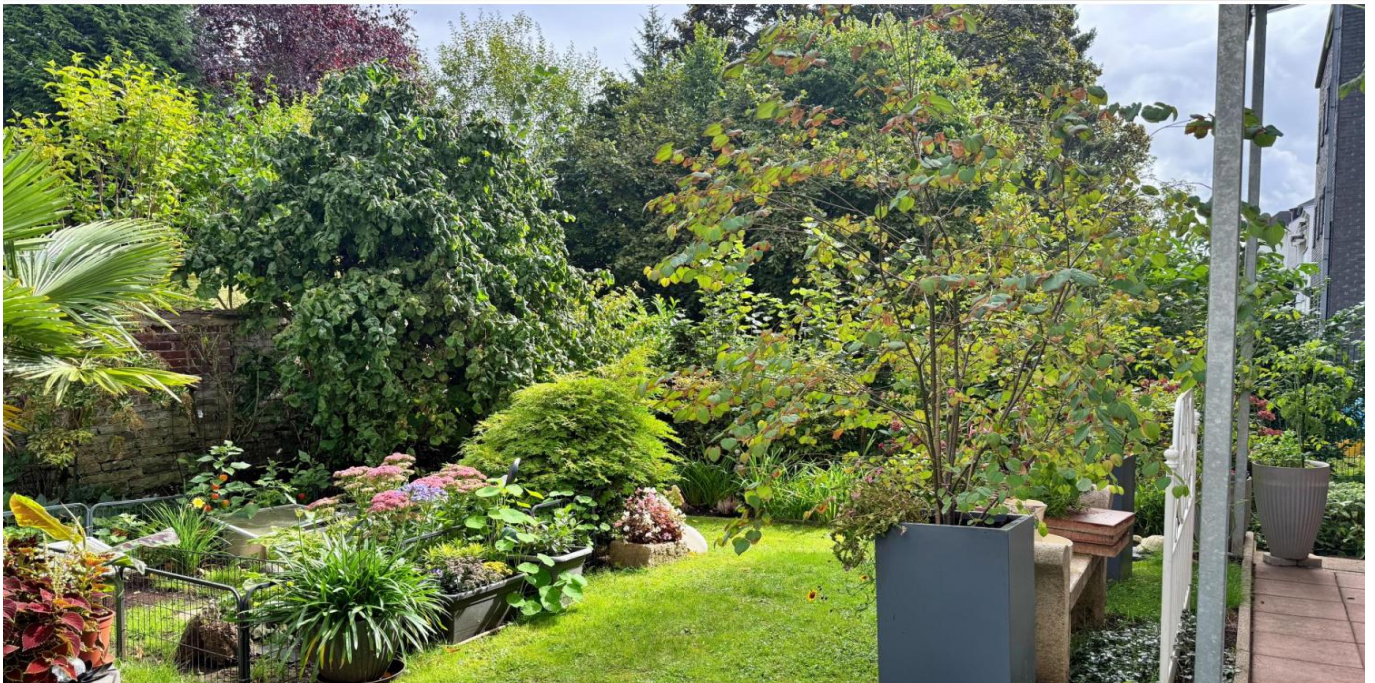


Wuppertal

Funckstraße - Stilvolle 3-Zi.-Eigentumswohnung mit Loggia in historischem Wohnhaus

Property ID: 25063031



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 260.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 94,5 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25063031 - 42115 Wuppertal

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25063031 - 42115 Wuppertal

At a glance

Property ID	25063031
Living Space	ca. 94,5 m ²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1901

Purchase Price	260.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Modernised
Equipment	Garden / shared use, Balcony

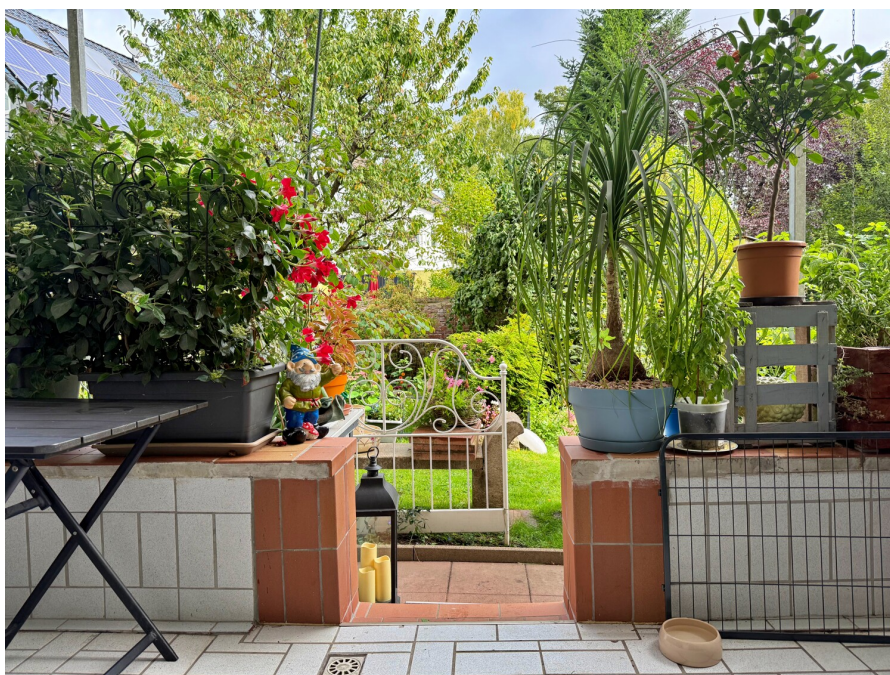
Property ID: 25063031 - 42115 Wuppertal

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	282.58 kWh/m²a
Energy certificate valid until	24.09.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1901

Property ID: 25063031 - 42115 Wuppertal

The property



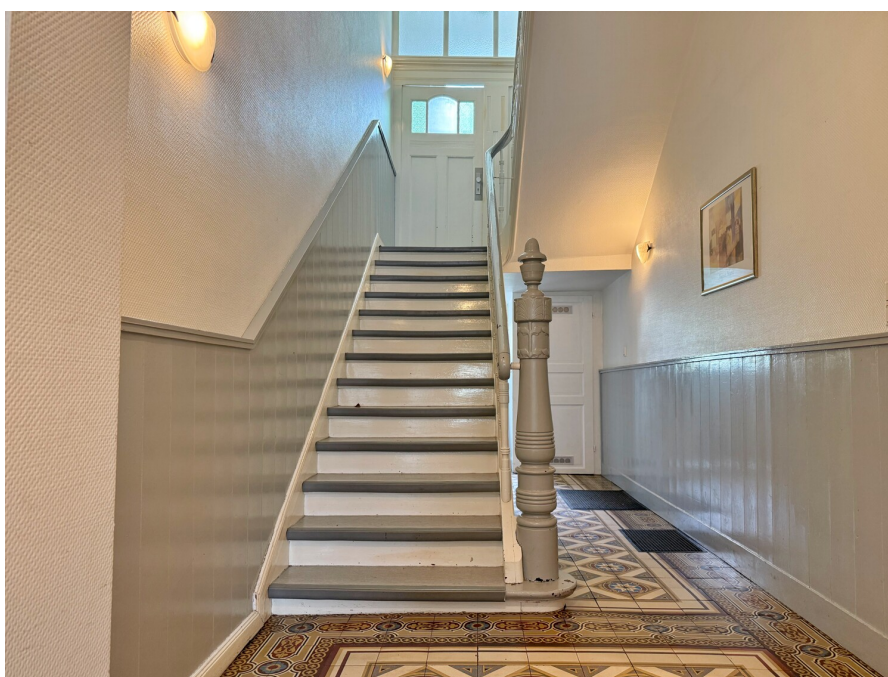
Property ID: 25063031 - 42115 Wuppertal

The property



Property ID: 25063031 - 42115 Wuppertal

The property



Property ID: 25063031 - 42115 Wuppertal

The property



Property ID: 25063031 - 42115 Wuppertal

The property



Property ID: 25063031 - 42115 Wuppertal

The property



A desktop monitor, a smartphone, and a tablet are shown displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet in the foreground features a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

VP VON POLL
IMMOBILIEN

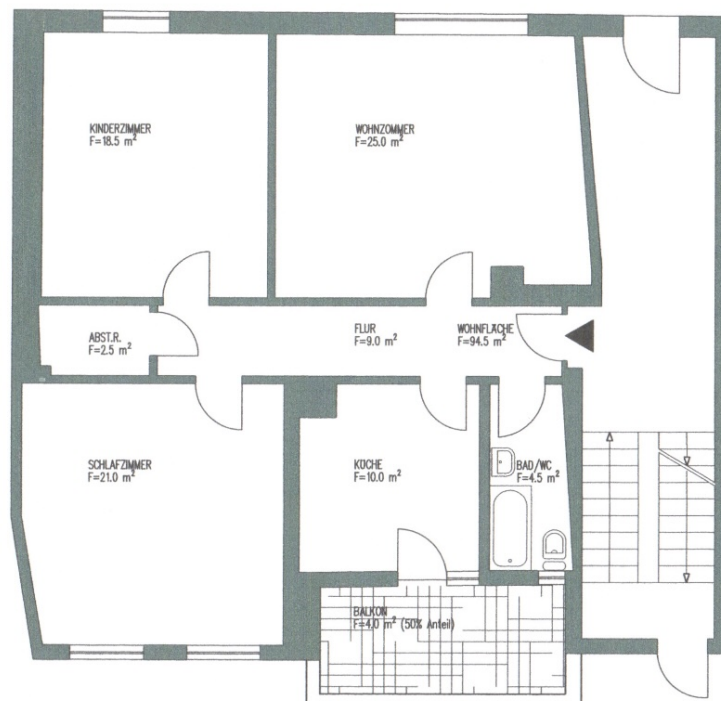
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25063031 - 42115 Wuppertal

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25063031 - 42115 Wuppertal

A first impression

Diese charmante Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines repräsentativen und sehr gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1901 errichtet wurde. Das Gebäude präsentiert sich dank kontinuierlicher Instandhaltung in einem ausgezeichneten Zustand und verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort.

Das Wohnhaus liegt in einer äußerst begehrten Wohnlage am Rande des Briller Viertels – einem der schönsten und gefragtesten Stadtbereiche mit stilvoller Architektur, ruhigen Straßen und hoher Lebensqualität.

Die Wohnung bietet auf ca. 94,5 m² Wohnfläche ein großzügiges Raumkonzept mit drei großen Zimmern. Zwei der Zimmer sind zur Straße hin ausgerichtet, während das dritte Zimmer, die Küche sowie das Badezimmer zum ruhigen Gartenbereich liegen. Besonders hervorzuheben sind die hohen Decken von ca. 3 Metern, die der Wohnung ein klassisches Altbauflair verleihen.

Die Küche verfügt über direkten Zugang zur großzügigen Loggia, die wiederum in den liebevoll angelegten Gemeinschaftsgarten führt – ein wunderbarer Ort zum Entspannen. Ein Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung bietet Platz für Waschmaschine und Trockner. Ergänzend steht ein geräumiger Kellerraum zur Verfügung.

Die Wohnung wurde fortlaufend modernisiert: 2025 erhielt sie ein neues, modernes Duschbad und die Gastherme wurde ebenfalls im selben Jahr erneuert. Die monatlichen Betriebskosten betragen 156,56 € (2 Personen).

Das Wohnhaus umfasst insgesamt vier Vollgeschosse und befindet sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand.

Zusätzlich wird eine weitere Wohnung im dritten Obergeschoss zum Kauf angeboten. Gerne stellen wir Ihnen hierzu weitere Informationen, Bilder und Unterlagen zur Verfügung.

Property ID: 25063031 - 42115 Wuppertal

Details of amenities

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

Property ID: 25063031 - 42115 Wuppertal

All about the location

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.

Property ID: 25063031 - 42115 Wuppertal

Other information

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.

Property ID: 25063031 - 42115 Wuppertal

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Constantin Pauly

Friedrich-Ebert-Straße 38, 42103 Wuppertal

Tel.: +49 202 - 24 29 72 2

E-Mail: wuppertal@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com