

immobiliya.gr · Παρουσίαση ακινήτου · L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18,
10247 Berlin · info@immobiliya.gr

ΒΟΥΠΕΡΤΑΛ-ELBERFELD · ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ · ΝΟΙΚΙΑΣΜΕΝΟ

Νοικιασμένο διαμέρισμα 43 m² σε κτίριο του 1899 στο Βούπερταλ

Διαμέρισμα ενός χώρου 43 m² στον 5ο όροφο, στο Elberfeld, νοικιασμένο με
Kaltmiete 300 ευρώ

20.000 €

43 m²

1 δωμάτιο

ήδη νοικιασμένο

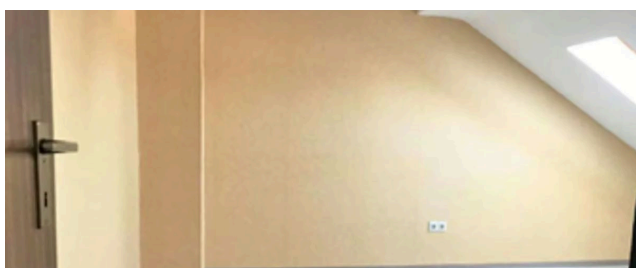


Kate Lehmann

Αρμόδια για αυτό το ακίνητο · +49 30 762 149 75

Γλώσσα επικοινωνίας: Η ομάδα μας δεν μιλά ελληνικά· σας εξυπηρετούμε στα
γερμανικά, αγγλικά ή ρωσικά.

Kate Lehmann · +49 30 762 149 75 · WhatsApp +49 162 100 85 16 · info@immobiliya.gr ·
<https://immobiliya.gr/akinita/diamerisma-wuppertal-7182s>





Το ακίνητο

Πρόκειται για διαμέρισμα ενός δωματίου, 43 τετραγωνικών, στον πέμπτο και τελευταίο όροφο μιας παλιάς πολυκατοικίας του 1899. Το διαμέρισμα έχει ανακαινιστεί πλήρως και έχει νέα κεντρική θέρμανση φυσικού αερίου. Στο υπόγειο αντιστοιχεί δική του αποθήκη. Ανελκυστήρας δεν αναφέρεται στα στοιχεία, κάτι που καλό είναι να ληφθεί υπόψη για τον πέμπτο όροφο.

Πωλείται μαζί με τον ενοικιαστή. Το συνολικό μηνιαίο μίσθωμα είναι 491 ευρώ. Από αυτά, τα 300 ευρώ είναι Kaltmiete, δηλαδή το καθαρό ενοίκιο, και τα 191 ευρώ αφορούν τα κοινόχρηστα και τα λειτουργικά έξοδα.

Υπάρχει ένα θέμα που πρέπει να εξεταστεί προσεκτικά πριν από την απόφαση. Το πίσω κτίριο του συγκροτήματος (Hinterhaus) θα κατεδαφιστεί. Η άδεια έχει εκδοθεί, υπάρχουν προσφορές από εργολάβους, και οι έκτακτες εισφορές των ιδιοκτητών (Sonderumlagen) για την κατεδάφιση έχουν αποφασιστεί και έχουν ήδη πληρωθεί.

Στην τελευταία συνέλευση ιδιοκτητών διαπιστώθηκε ότι η υγρασία χρόνων στο πίσω κτίριο έχει επηρεάσει και το μπροστινό, όπου βρίσκεται το διαμέρισμα. Γι' αυτό χρειάζονται εργασίες στα κλιμακοστάσια, και για αυτές εισπράττονται τώρα νέες έκτακτες εισφορές. Κατά την τρέχουσα εκτίμηση, τα μέτρα που έχουν αποφασιστεί αρκούν. Επιπλέον κόστος όμως δεν μπορεί να αποκλειστεί με βεβαιότητα. Συνιστάται η μελέτη των πρακτικών των συνελεύσεων.

43 m², ένας ενιαίος χώρος

5ος και τελευταίος όροφος

Πλήρως ανακαινισμένο

Νέα κεντρική θέρμανση αερίου

Kaltmiete 300 ευρώ τον μήνα

Δική του αποθήκη στο υπόγειο

Εκκρεμούν εργασίες στο κτίριο

Βασικά στοιχεία

Είδος

Διαμέρισμα

Πόλη

Βούπερταλ, Elberfeld

Κρατίδιο

Βόρεια Ρηνανία-Βεστφαλία

Ταχ. κώδικας

42107

Επιφάνεια	43 m ²
Δωμάτια	1
Όροφος	5ος
Έτος κατασκευής	1899
Κατάσταση	ήδη νοικιασμένο
Πηγή ενέργειας	φυσικό αέριο
Κωδικός ακινήτου	7182s

Η τοποθεσία

Το Βούπερταλ βρίσκεται στη Βόρεια Ρηνανία-Βεστφαλία, νότια της περιοχής του Ρουρ. Απέχει περίπου 23 χιλιόμετρα από το Έσσεν, 30 από το Ντίσελντορφ και 40 από την Κολωνία. Με περίπου 354.000 κατοίκους είναι η έβδομη μεγαλύτερη πόλη του κρατιδίου και η μεγαλύτερη της περιοχής Bergisches Land. Έχει πανεπιστήμιο και είναι γνωστή για την κρεμαστή σιδηροδρομική γραμμή της, τη Schwebebahn.

Το Elberfeld είναι το ένα από τα δύο ιστορικά κέντρα της πόλης. Το διαμέρισμα βρίσκεται στην κεντρική περιοχή. Κοντά υπάρχουν στάσεις των μέσων μαζικής μεταφοράς, καταστήματα, τράπεζες και ιατρεία.

Σε ποιον μπορεί να ενδιαφέρει. Ενδιαφέρει επενδυτή που θέλει μικρό, ήδη νοικιασμένο διαμέρισμα σε κεντρική συνοικία μεγάλης πόλης και είναι διατεθειμένος να εξετάσει και να αποδεχτεί τις εκκρεμότητες της κοινότητας ιδιοκτητών.

Πόσο κοστίζει συνολικά

Φόρος μεταβίβασης (Βόρεια Ρηνανία-Βεστφαλία, 6,5 %)

Συμβολαιογράφος και κτηματολόγιο (περ. 1,5–2 %)

Αμοιβή μεσιτείας 3.000 € (με ΦΠΑ)

Ενδεικτικές τιμές με βάση τη ζητούμενη τιμή. Η αμοιβή μεσιτείας και ποιος την πληρώνει ορίζονται στη σύμβαση μεσιτείας, σύμφωνα με τον γερμανικό νόμο (§§ 656a–656d BGB).

Τιμή, κόστος και απόδοση

Μειωμένη τιμή στις 12.10.2026: πριν 25.000 €

Σύγκριση τιμής

Αυτό το διαμέρισμα: 581 €/m². Μέση τιμή διαμερισμάτων, Wuppertal (2025): 1.785 €/m². **67 % κάτω από τον μέσο όρο**

581 €/m²

Ø Wuppertal 1.785 €/m²

Πηγή: Grundstücksmarktbericht 2026 Stadt Wuppertal

Έξοδα αγοράς

Συνολικό κόστος

30.125 €

Απόδοση

Ακαθάριστη απόδοση

23,57 %

Καθαρή απόδοση

13,43 %

Χρηματοδότηση

Δάνειο

21.088 €

Μηνιαία δόση

109 € / μήνα

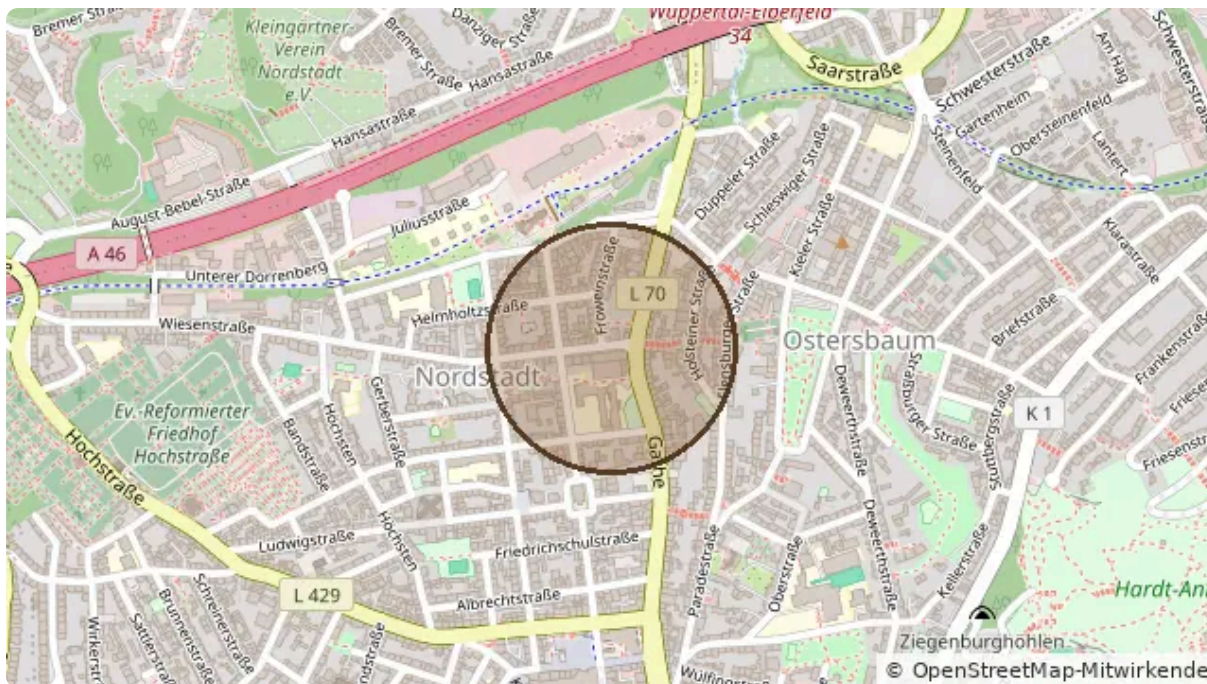
Μηνιαίο πλεόνασμα (προ φόρων)

228 € / μήνα

Αγοραστές χωρίς κατοικία στη Γερμανία χρειάζονται συνήθως 30–40 % ίδια κεφάλαια· μπορούμε να σας υποδείξουμε τράπεζες που δανείζουν σε αλλοδαπούς.

Ενδεικτικός υπολογισμός με στρογγυλοποιημένα ποσά, όχι φορολογική ή χρηματοοικονομική συμβουλή. Επιτόκιο: 4,2 % (10/2026).

Τοποθεσία και περιοχή



Κατά προσέγγιση τοποθεσία · Δεδομένα © συντελεστές OpenStreetMap

Λεωφορείο Wiesenstraße	3 λεπτά με τα πόδια
Λεωφορείο Schleswiger Straße	3 λεπτά με τα πόδια
Σιδηροδρομικός σταθμός Wuppertal Hauptbahnhof	17 λεπτά με τα πόδια
Σούπερ μάρκετ VIVA ASIA	3 λεπτά με τα πόδια
Αρτοποιείο Hallo Burek	9 λεπτά με τα πόδια
Φαρμακείο Markt Apotheke	9 λεπτά με τα πόδια
Ιατρείο Herwig M. u. Lapp E.R. Dres.	10 λεπτά με τα πόδια
Παιδικός σταθμός Städt. Tageseinrichtung für Kinder, Flensburger Straße 39	3 λεπτά με τα πόδια
Σχολείο Realschule Neue Friedrichstraße	2 λεπτά με τα πόδια
Πάρκο Platz der Republik	5 λεπτά με τα πόδια

12 εστιατόρια και καφέ σε ακτίνα 500 m

Πληροφορίες για το δικαίωμα υπαναχώρησης

Οδηγίες υπαναχώρησης

Σε περίπτωση σύναψης σύμβασης μεσιτείας, οι καταναλωτές έχουν το ακόλουθο δικαίωμα υπαναχώρησης:

Δικαίωμα υπαναχώρησης

Έχετε το δικαίωμα να υπαναχωρήσετε από την παρούσα σύμβαση μεσιτείας εντός δεκατεσσάρων ημερών χωρίς να προβάλετε αιτιολογία.

Η προθεσμία υπαναχώρησης λήγει μετά από δεκατέσσερις ημέρες από την ημέρα σύναψης της σύμβασης.

Για να ασκήσετε το δικαίωμα υπαναχώρησης, πρέπει να μας ενημερώσετε (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tel.: +49 30 762 149 75, E-Mail: info@immobiliya.gr) σχετικά με την απόφασή σας να υπαναχωρήσετε από την παρούσα σύμβαση με σαφή δήλωση (π.χ. επιστολή αποσταλείσα ταχυδρομικώς ή ηλεκτρονικό ταχυδρομείο). Μπορείτε να χρησιμοποιήσετε το συνημμένο υπόδειγμα εντύπου υπαναχώρησης, χωρίς όμως αυτό να είναι υποχρεωτικό.

Για την τήρηση της προθεσμίας υπαναχώρησης αρκεί να αποστείλετε την ανακοίνωσή σας σχετικά με την άσκηση του δικαιώματος υπαναχώρησης πριν από τη λήξη της προθεσμίας υπαναχώρησης.

Αποτελέσματα της υπαναχώρησης

Εάν υπαναχωρήσετε από την παρούσα σύμβαση, θα σας επιστρέψουμε όλα τα ποσά που έχετε καταβάλει, συμπεριλαμβανομένων των εξόδων παράδοσης (με εξαίρεση τις πρόσθετες δαπάνες που προκύπτουν από την επιλογή σας για τρόπο παράδοσης διαφορετικό από τον λιγότερο δαπανηρό τυποποιημένο τρόπο παράδοσης που προσφέρουμε), χωρίς αδικαιολόγητη καθυστέρηση και σε κάθε περίπτωση το αργότερο εντός δεκατεσσάρων ημερών από την ημέρα κατά την οποία ενημερωθήκαμε για την απόφασή σας να υπαναχωρήσετε από την παρούσα σύμβαση. Θα πραγματοποιήσουμε την επιστροφή χρημάτων χρησιμοποιώντας τα ίδια μέσα πληρωμής με αυτά που χρησιμοποιήσατε για την αρχική συναλλαγή, εκτός αν έχετε συμφωνήσει ρητώς διαφορετικά· σε κάθε περίπτωση, δεν θα επιβαρυνθείτε με τέλη ως συνέπεια αυτής της επιστροφής.

Εάν ζητήσατε να ξεκινήσει η παροχή υπηρεσιών κατά τη διάρκεια της προθεσμίας υπαναχώρησης, θα μας καταβάλετε ποσό ανάλογο προς ό,τι έχει παρασχεθεί μέχρι τη στιγμή που μας ανακοινώσατε την υπαναχώρησή σας από την παρούσα σύμβαση, σε σύγκριση με την πλήρη κάλυψη της σύμβασης.

Τέλος των οδηγιών υπαναχώρησης

Γερμανικό πρωτότυπο

Widerrufsbelehrung

Im Falle eines zustande kommenden Maklervertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Maklervertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tel.: +49 30 762 149 75, E-Mail: info@immobiliya.gr) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein

mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung

Η αρμόδια για αυτό το ακίνητο

Kate Lehmann

L&B Immobiliya EuRuS GmbH



WhatsApp +49 162 100 85 16

Κινητό +49 162 100 85 16

Σταθερό +49 30 762 149 75

E-mail info@immobiliya.gr

Η ομάδα μας δεν μιλά ελληνικά· σας εξυπηρετούμε στα γερμανικά, αγγλικά ή ρωσικά.