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

ΒΟΥΠΕΡΤΑΛ · ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ · ΝΟΙΚΙΑΣΜΕΝΟ

Νοικιασμένο διαμέρισμα 3 δωματίων, 55 m², στο Βούπερταλ-Oberbarmen

Διαμέρισμα 55 m² στον 1ο όροφο, νοικιασμένο από το 2014 με Warmmiete 564 ευρώ τον μήνα

45.000 €

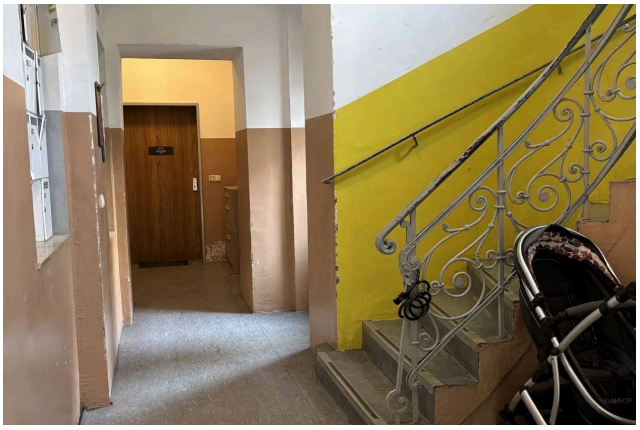
55 m² · 3 δωμάτια · ήδη νοικιασμένο



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-7536k

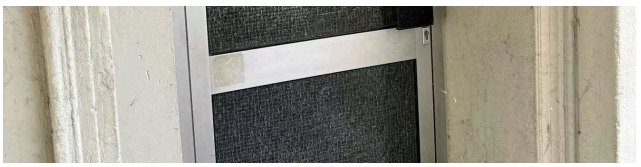












Το ακίνητο

Διαμέρισμα 55 τετραγωνικών στον πρώτο όροφο πολυκατοικίας του 1960, στο Oberbarmen του Βούπερταλ. Πωλείται με τον ενοικιαστή μέσα. Η ίδια μίσθωση ισχύει από το 2014 και το Warmmiete είναι 564 ευρώ τον μήνα, ποσό που περιλαμβάνει θέρμανση και λειτουργικά έξοδα. Το Kaltmiete δεν αναφέρεται στα στοιχεία και καλό είναι να ζητηθεί πριν από κάθε υπολογισμό απόδοσης.

Τα τρία δωμάτια, μαζί με το σαλόνι, μοιράζονται τα 55 τετραγωνικά. Άρα είναι μικρά. Η κουζίνα είναι ξεχωριστός χώρος και υπάρχει ένα μπάνιο. Ένα χολ συνδέει τους χώρους, ενώ στο υπόγειο αντιστοιχεί στο διαμέρισμα μία αποθήκη.

Το Hausgeld ανέρχεται σε 266 ευρώ τον μήνα. Η θέρμανση είναι κεντρική, με πετρέλαιο. Ενεργειακή κλάση F.

Το κτίριο θα δεχτεί εργασίες. Η γενική συνέλευση των ιδιοκτητών του 2024 ενέκρινε ανακαίνιση της στέγης και της θέρμανσης, ενώ θα ανακαινιστεί και μέρος της πρόσοψης. Οι προσφορές και τα τελικά ποσά θα εγκριθούν στην επόμενη συνέλευση. Το μερίδιο αυτού του διαμερίσματος εκτιμάται προσωρινά μεταξύ 10.000 και 15.000 ευρώ.

- Ενοικιαστής στο διαμέρισμα από το 2014
- Warmmiete 564 ευρώ τον μήνα
- Hausgeld 266 ευρώ τον μήνα
- 3 λεπτά με τα πόδια από S-Bahn
- Εγκεκριμένες εργασίες στέγης και θέρμανσης
- Εκτιμώμενη συμμετοχή 10.000 έως 15.000 ευρώ
- Ενεργειακή κλάση F, θέρμανση πετρελαίου

Βασικά στοιχεία

Είδος	Διαμέρισμα
Πόλη	Βούπερταλ
Κρατίδιο	Βόρεια Ρηνανία-Βεστφαλία
Ταχ. κώδικας	42277

Επιφάνεια	55 m²
Δωμάτια	3
Όροφος	1ος
Έτος κατασκευής	1960
Κατάσταση	ήδη νοικιασμένο
Ενεργειακή κλάση	F
Ενεργειακή ζήτηση	173,3 kWh/(m²·έτος)
Πηγή ενέργειας	πετρέλαιο
Κωδικός ακινήτου	7536k

Η τοποθεσία

Το Βούπερταλ βρίσκεται στη Βόρεια Ρηνανία-Βεστφαλία, περίπου 30 χιλιόμετρα ανατολικά του Ντίσελντορφ, και απλώνεται κατά μήκος της κοιλάδας του ποταμού Wupper. Έχει περίπου 350.000 κατοίκους και είναι γνωστό για τη Schwebebahn, τον κρεμαστό σιδηρόδρομο που διασχίζει την πόλη πάνω από το ποτάμι.

Το Oberbarmen είναι αστική συνοικία στο ανατολικό άκρο της πόλης. Το διαμέρισμα απέχει περίπου 3 λεπτά με τα πόδια από τον σταθμό Wuppertal-Oberbarmen, όπου σταματά το S-Bahn και όπου ξεκινά η Schwebebahn. Οι καθημερινές ανάγκες καλύπτονται στη γύρω περιοχή. Κοντά υπάρχουν και πράσινοι χώροι κατά μήκος του Wupper.

Σε ποιον μπορεί να ενδιαφέρει. Αφορά επενδυτή που θέλει ένα μικρό ακίνητο με σταθερό ενοικιαστή εδώ και χρόνια, κοντά σε σταθμό, και μπορεί να καλύψει το κόστος των εργασιών που έχουν ήδη αποφασιστεί στο κτίριο.

Περισσότερα ακίνητα: Βούπερταλ →

Πόσο κοστίζει συνολικά

Φόρος μεταβίβασης (Βόρεια Ρηνανία-Βεστφαλία, 6,5 %)	2.925 €
Συμβολαιογράφος και κτηματολόγιο (περ. 1,5–2 %)	675–900 €
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

Νέο από 06.11.2026

Σύγκριση τιμής

Αυτό το διαμέρισμα: 818 €/m². Μέση τιμή διαμερισμάτων, Wuppertal (2025): 1.785 €/m². **54 % κάτω από τον μέσο όρο**



Πηγή: Grundstücksmarktbericht 2026 Stadt Wuppertal

Έξοδα αγοράς

Συνολικό κόστος	**51.825 €**

Απόδοση

Ακαθάριστη απόδοση	15,04 %
Καθαρή απόδοση	10,33 %

Χρηματοδότηση

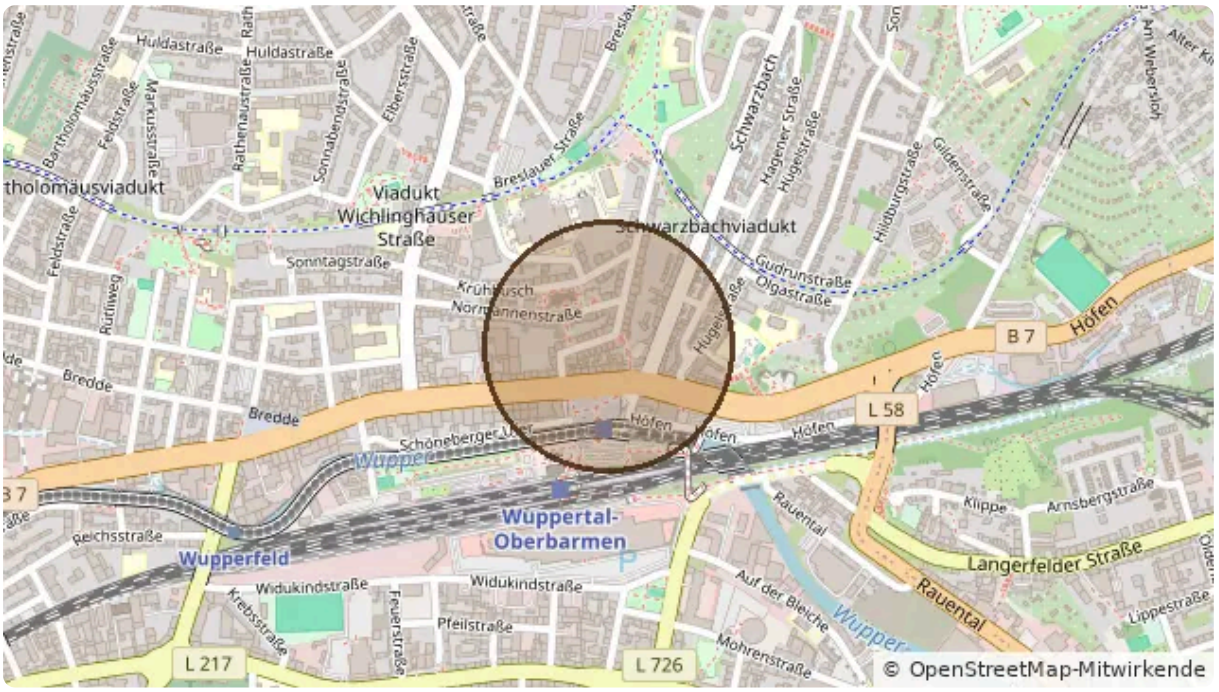
Δάνειο	36.278 €

Μηνιαία δόση	187 € / μήνα
Μηνιαίο πλεόνασμα (προ φόρων)	**259 € / 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

42277 Wuppertal · Προβολή στο Google Maps

Λεωφορείο Schule Hügelstraße	2 λεπτά με τα πόδια
Λεωφορείο Oberbarmen Bahnhof SEV	2 λεπτά με τα πόδια
Σιδηροδρομικός σταθμός Oberbarmen Bahnhof	3 λεπτά με τα πόδια
Σούπερ μάρκετ Orient Markt	1 λεπτά με τα πόδια
Αρτοποιείο Maulawy	2 λεπτά με τα πόδια
Φαρμακείο Wupper Apotheke	3 λεπτά με τα πόδια
Ιατρείο Brigitte A. Fritsch	3 λεπτά με τα πόδια
Παιδικός σταθμός Städtischer Kindergarten	4 λεπτά με τα πόδια
Σχολείο Hauptschule Oberbarmen	3 λεπτά με τα πόδια

Πάρκο Bayer-Platz	7 λεπτά με τα πόδια

17 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.