

# Exposé

## Wohnung in Wuppertal

### Topwohnung mit Balkon auf der 2. Etage in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-239180

### Wohnung

Vermietung: **575 € + NK**

Ansprechpartner:  
Andreas Hambüchen

Viktorstraße 10  
42275 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1958	Mietsicherheit	1.725 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	72,63 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	90 €	Etage	2. OG
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	190 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle Wohnung mit drei Zimmern, Küche, Diele und Bad sowie Abstellraum befindet sich auf dem 2. Obergeschoss eines gepflegten und ruhigen Mehrfamilienhauses. Das Haus weist an der Frontseite eine hocheffiziente Wärmedämmung auf.

Das Wohnzimmer bietet ausreichenden Platz, um alle Wohnwünsche zu verwirklichen. Von hier erschließt sich der schöne Sonnenbalkon in Südausrichtung, der eine herrliche Aussicht über Barmen bietet.

Im Schlafzimmer läßt sich auch ein großer Kleiderschrank stellen. Das Kinderzimmer bzw. Arbeitszimmer ist hell, gut geschnitten und technisch gut ausgestattet.

In der Küche läßt sich neben einer Küchenzeile auch ein kleiner Frühstückstisch unterbringen.

Die geräumige Diele und ein kleiner Abstellraum nehmen Haushaltsutensilien auf. Ein separater Keller sorgt für weiteren Stauraum.

## Ausstattung

Die Wohnung ist 2012 grundsaniert worden. Dazu zählen ein neues Wannensbad mit großformatigen Fliesen in modernem Design und großen Spiegeln. Auch der Küchenboden ist gefliest, in den Wohnräumen ist Schiffsbodenparkett verlegt worden. Die Elektroanlage ist in aufwendiger Weise erneuert worden, einschließlich Breitbandanschluß oder terrestrisch, Telefon und Sprechanlage. Wände und Decken sind mit Rauhfaser tapeziert und weiß gestrichen. Die teakfarbenen Isolierglasfenster sind aus Holz. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Die Vorauszahlung für die Nebenkosten bezieht sich auf eine Person. Bei zwei Personen beträgt sie 120 €/Monat.

Nichtraucher und Personen mit längerfristigen Wohnabsichten sind besonders willkommen. Haustiere sind nicht erlaubt.

## Lage

Die Wohnung befindet sich nahe dem Zentrum von Wuppertal Barmen in einer ruhigen Seitenstraße mit geringer Verkehrsbelastung. In der Nachbarschaft sind das Gymnasium Sedanstraße und die Musikhochschule anzutreffen. Die City von Barmen mit allen Einrichtungen (u. a. Opern-/Schauspielhaus, Sparkasse/Banken, Krankenhäuser/Ärztenschaft) und Einkaufsmöglichkeiten sowie der öffentliche Nahverkehr (S-Bahn, Schwebebahn, Bus) sind fußläufig zu erreichen. Der Autobahnanschluß an die A46 ist ca. zwei Kilometer entfernt. In unmittelbarer Nähe ist auch ein Zugang zur beliebten Nordbahntrasse.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer



Kinder-/Arbeitszimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Diele



# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Garten



# Exposé - Galerie



Frontansicht mit WDVS