

# Exposé

## Wohnung in Wuppertal

### Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. OM-312105

#### Wohnung

Vermietung: **613 € + NK**

Ansprechpartner:  
Vivien Tacke

Gildenstraße 82  
42277 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1964	Mietsicherheit	1.839 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	67,95 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	168 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung bietet alles, was das Herz begehrt. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und besticht durch ihre moderne Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung.

Zimmer:

Wohn- und Esszimmer: Geräumig und lichtdurchflutet, bietet direkten Zugang zum Balkon, der ideal für entspannte Stunden im Freien ist.

Schlafzimmer 1: Einladend und ruhig, bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank.

Schlafzimmer 2: Ebenfalls großzügig geschnitten, ideal als Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice.

Küche:

Modern ausgestattet und mit stilvollen Fliesen versehen.

Badezimmer:

Das Badezimmer ist mit modernen Fliesen und einer komfortablen Badewanne ausgestattet und lädt zum Entspannen ein.

Besondere Merkmale:

Balkon: Zugang vom Wohn- und Esszimmer, bietet eine herrliche Aussicht und zusätzlichen Wohnraum im Freien.

Moderne Fliesen: Sowohl in der Küche als auch im Badezimmer sorgen sie für ein zeitgemäßes und ansprechendes Ambiente.

Diese Wohnung ist perfekt für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die ein modernes und gemütliches Zuhause suchen. Die Lage bietet zudem eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Stadtteil Wuppertal-Oberbarmen und bietet eine ideale Kombination aus ruhiger Lage und zentraler Anbindung.

Ruhig und doch zentral:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße und bietet ein entspanntes Wohnumfeld, während das Stadtzentrum schnell erreichbar ist.

Direkter Zugang zur Trasse:

Perfekt für Naturliebhaber und Sportbegeisterte: Der direkte Zugang zur Nordbahntrasse ermöglicht Joggen, Fahrradfahren und entspannte Spaziergänge.

Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe:

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken.

Gute Anbindung an die Autobahn:

Die Autobahnen A46 und A1 sind schnell erreichbar, was ideal für Berufspendler und Vielfahrer ist.

Diese Lage bietet die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und naturnahem Wohnen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	133,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

