

Exposé

Maisonette in Wuppertal

Traumhafte Maisonette-Loft-Wohnung mit Einbauküche, Dachterrasse & Stellplatz



Objekt-Nr. **OM-312869**

Maisonette

Vermietung: **920 € + NK**

Ansprechpartner:
K. Hellmann

Gräfrather Str. 30
42329 Wuppertal
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.01.2025
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	78,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Nebenkosten	140 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	2.760 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Besichtigung am 21.09.2024 (Samstag) mit Einzeltermin nach Vereinbarung.

Diese wunderschöne, attraktive und modern geschnittene 78 m² (Grundfläche ca. 96 m²) große, 3-Zimmer Maisonette-Loft-Wohnung liegt im 4. Obergeschoss (Dachgeschoss) eines aufwendig sanierten Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten, welches 1967 in Massivbauweise im Herzen von Wuppertal-Vohwinkel errichtet wurde.

Über das gepflegte Treppenhaus erreichen Sie die offenen und lichtdurchfluteten Räumlichkeiten, welche seit einer Komplettsanierung mit einem hochwertigem Vinylboden in Parkettoptik, exklusiven Stiltüren (Kassettentüren), neuer Elektrik, einer hochwertigen Einbauküche, Anschluss für eine Klimaanlage, Verdunklungsrollos/-plissees und weiteren ausgesuchten Ausstattungsmalen begeistern.

Die Wohnung verfügt über zahlreiche Highlights...

Dazu zählen zweifelsohne der offene und weitläufige Wohn-/Essbereich mit der angrenzenden offenen Nobilia-Küche im nordischen Sylt-Stil.

Vom Wohnbereich gelangt man auf die traumhafte 10 m² große Dachterrasse in Süd-West-Ausrichtung mit elektrischer Markise, die einen unverbauten Blick über die Dächer Vohwinkels bietet und zum Genießen spektakulärer Sonnenuntergänge einlädt.

Eine Treppe erlaubt den Aufgang vom Wohnbereich zur offenen Galerie der Wohnung. Aufgrund der geringen Deckenhöhe bietet sich hier ein Chillout-Bereich zum Relaxen oder ein Arbeitsbereich perfekt an. Zwei Ausziehschränke bieten zusätzlichen Stauraum.

Die Nobilia-Einbauküche verfügt über Markengeräte von Siemens: E-Herd mit Glaskeramik-Kochfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, große Kühl-/Gefrierkombination.

Die Wohnung verfügt über ein modernes weiß-gefließtes Badezimmer mit Eck-Badewanne und separater Dusche (inkl. Wellnesskopfbrause), beleuchtetem Spiegel, Hänge-WC, Waschbecken sowie Handtuchwärmer und ist mit exklusiven KEUCO-Badaccessoires ausgestattet. Das Badezimmer verfügt ebenfalls über ausreichen Platz für Waschmaschine und Kondentrockner.

Ein ruhiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, was als Esszimmer, Arbeitszimmer, Ankleidezimmer oder ähnliches genutzt werden kann, sind ebenfalls vorhanden. Im Ess-/Arbeitszimmer befindet sich die Gas-Kombitherme der Wohnung, die Ihnen eine verbrauchsgenaue Abrechnung ermöglicht. Das Gas ist nicht in den Nebenkosten enthalten. Einen Vertrag schließen Sie selbst mit einem Versorger Ihrer Wahl ab.

Die Wohnung ist bereits mit ansprechender Beleuchtung im Flur, Bad, Küche und Galerie ausgestattet.

Ein großzügiger und trockener Kellerraum bietet ausreichenden Stauraum.

Der über den Innenhof komfortabel erreichbarer Stellplatz rundet das Angebot ab. Der Stellplatz kann optional zusätzlich für 50,- EUR pro Monat angemietet werden.

Ausstattung

- Ein Klimagerät kann von der jetzigen Mieterin für 350,- übernommen werden
- Gasetagenheizung von 2021
- Hochwertiger Vinylboden in Parkettoptik
- Edle "Hamburger Sockelleisten"
- Exklusive Stiltüren (Kassettentüren)
- Nobilia-Einbauküche Modell „Sylt“, Siemens-E-Herd mit Glaskeramik-Kochfeld und

Backofen, Dunstabzugshaube (Umluft), Siemens-Geschirrspüler, große Siemens-Kühl-/ Gefrierkombination

- KEUCO-Badaccessoires
- Neue Elektrik mit FI-Schalter und GIRA Steckdosen
- Beleuchtung in Flur, Bad, Küche und Galerie
- Fenster mit Dreifachverglasung von 2017
- Verdunklungsrollos / -plissees
- Anschluss für mobiles Klimagerät

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

Lage

Perfekt angebundene Lage mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs (z.B. Kaufland, Netto, Aldi), Freibad, Ärzten, etc. in unmittelbarer Nähe

Die Bushaltestelle "Rubensstraße" mit den Buslinien 683 und NE 23 befindet sich direkt hinter dem Haus.

Die Schwebbahnhaltestelle "Vohwinkel" ist in 4 Minuten zu Fuß (ca. 350 Meter) erreichbar.

Der Bahnhof "Wuppertal-Vohwinkel" ist in 7 Minuten zu Fuß (ca. 600 Meter) erreichbar. Perfekt für Pendler nach Düsseldorf, etc.

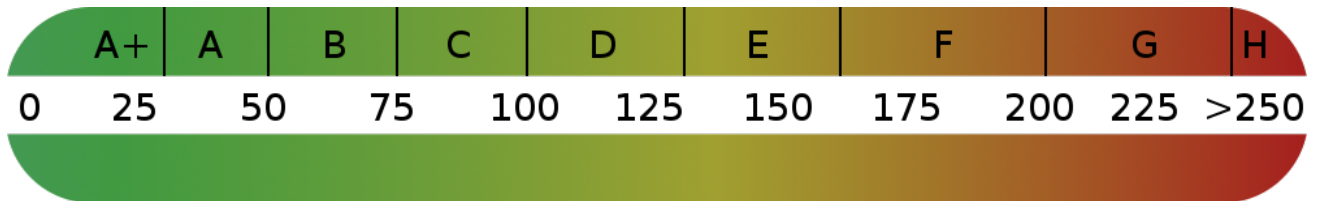
Die A46 ist über den Westring in 6 Minuten mit dem Auto (ca. 3,5 Kilometer) erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	97,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Galerie

Exposé - Galerie



Küche mit Einbauküche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer

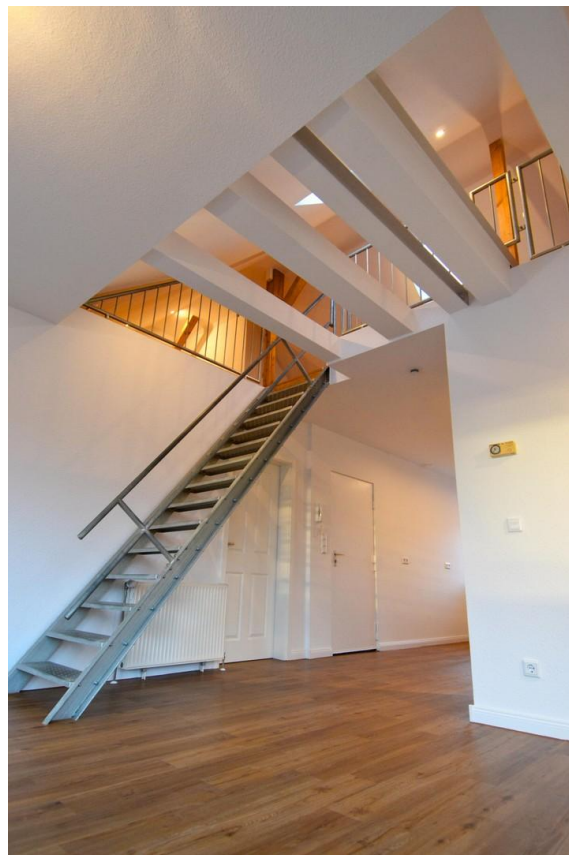


Dachterrasse

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Küche mit Einbauküche



Küche mit Einbauküche

Exposé - Galerie



Küche mit Einbauküche



Bad und Wellnessoase

Exposé - Galerie



Bad und Wellnessoase



Bad und Wellnessoase

Exposé - Galerie



Duschtrennwand ist vorhanden

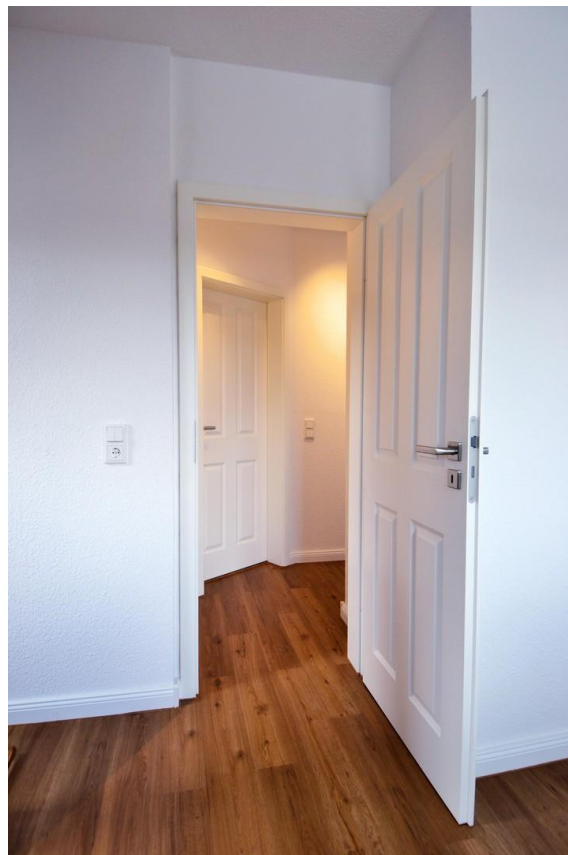


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Dachterasse

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Galerie

Exposé - Galerie



Galerie



Flur



Gasetagenheizung

Exposé - Grundrisse

