

# Exposé

## Wohnung in Wuppertal

### Top-Wohnung mit Balkon auf der I. Etage



Objekt-Nr. **OM-316241**

### Wohnung

Vermietung: **525 € + NK**

Ansprechpartner:  
Dr. Andreas Hambüchen

Hesselberg 1  
42285 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.01.2025
Wohnfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Öl	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	100 €	Badezimmer	1
Heizkosten	100 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.575 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich auf im ersten Obergeschoss eines ruhigen 7-Parteien-Mehrfamilienhauses mit angenehmer Mieterstruktur. Das Haus ist in 2012 mit neuen, schall- und wärmeisolierten Kunststofffenstern und einer hochwertigen Wärmedämmfassade ausgestattet worden.

## Ausstattung

Die Wohnung besteht aus einem großen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer großen Wohnküche mit allen technischen Anschlüssen, einer Diele mit Platz für Garderobe sowie einem neuen Badezimmer. Der Balkon ist vom Wohn- und Schlafzimmer aus zugänglich. Die Wände der Räume sind mit weiß gestrichener Rauhfaser bezugsfertig renoviert, der Boden ist mit ansprechendem Laminat belegt. Die Wohnung ist aufwändig neu elektrisch überholt worden. Das Badezimmer mit Dusch-/Badewanne und ansprechenden Fliesen weist auch ein Fenster zum Lüften auf. Warmwasser wird von der Zentralheizung bereitgestellt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Die Nebenkosten beziehen sich auf eine Person. Bei zwei Personen erhöhen sich die Nebenkosten auf 135 €/Monat, bzw. auf eine Gesamtmiete von 760 €/Monat.

Nichtraucher und Personen mit längerfristigem Wohninteresse sind besonders willkommen.

## Lage

Das Gebiet um den Hesselberg ist eine bevorzugte Wohngegend mit angenehmer Nachbarschaft. Das Haus befindet sich in zentraler Lage zu Einkaufsmöglichkeiten (Wicküler Park), kulturellen Einrichtungen wie dem Skulpturenpark und der "Börse", Schulen sowie Grünanlagen mit Freibad, Tennisplatz, Bouleplatz und Bolzplatz/Spielplatz. Verkehrstechnisch gesehen ist das Haus nicht weit von verschiedenen Autobahnanschlüssen entfernt, Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind fußläufig zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Diele



Diele

# Exposé - Galerie



Garderobe



Küche, Arbeitsbereich

# Exposé - Galerie



Küche, Sitzbereich



Bad

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht