

# Exposé

## Wohnung in Wuppertal

**\*\*\* Moderne 2 Zimmer Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz in Wuppertal Oberbarmen \*\*\***



Objekt-Nr. OM-324898

### Wohnung

Vermietung: **550 € + NK**

42279 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	220 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	80 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte Hochparterre-Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus befindet sich in einer grünen Wohnanlage in der Marklandstraße im Stadtbezirk Oberbarmen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 61 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung. Über die Diele gelangt man in das Schlafzimmer, das ausreichend Platz für ein großes Bett und einen großen Schrank bietet. Das großzügige Wohnzimmer führt direkt auf den Balkon, der nach Südwesten ausgerichtet ist und wunderbar vom Alltag erholen lässt. Dank der großen, neuwertigen Fenster strömt viel Tageslicht in die Wohnbereiche, was eine helle und freundliche Atmosphäre schafft.

Küche und Bad wurden vollständig renoviert, mit modernen Wand- und Bodenfliesen, die neue Sanitäranlagen, Armaturen und Anschlüsse ergänzen. In der Küche besteht die Möglichkeit eine eigene Küche einzubauen. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein geräumiger Kellerbereich.

Der gesamte Wohnbereich wurde durch weitere Einzelmaßnahmen verschönert: Im Schlafzimmer wurde ein neuer Laminatboden verlegt und frisch gestrichen, zudem wurden die Sockelleisten in allen Räumen komplett erneuert, was der Wohnung eine besonders gepflegte Ausstrahlung verleiht. Die gesamte Elektrik der Wohnung wurde ebenfalls erneuert. Einzelne Teile der Wohnung sind noch nicht final gestrichen.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit ein Tiefgaragenstellplatz separat anzumieten. Die Tiefgarage ist direkt am Haus mit einem elektronischen Rolltor und Fernbedienung ausgestattet.

Die Wohnung eignet sich besonders für Paare, Singles aber auch für eine Wohngemeinschaft.

Von Mietinteressenten sind folgende Informationen zu berücksichtigen:

Kaltmiete: 550 €

NK: 220 €

Gesamtmierte: 770 € + 80 € Stellplatz (€ 850 inkl. Stellplatz)

Es ist eine Mietkaution in Höhe von 3 Nettokaltmieten zu hinterlegen.

Damit ich mir ein gutes Bild von Ihnen machen kann, stellen Sie Ihre Person kurz vor und teilen Sie mir zudem bitte vorab nachstehende Informationen mit:

1. Namen
2. jetziger Wohnort
3. Beruf und Beschäftigungsart
4. ca. monatliches Nettoeinkommen
5. Einzugswunschtermin
6. Personenzahl
7. Angabe ihrer Telefonnummer und E-Mail-Adresse, so dass ich Sie erreichen und einen Besichtigungstermin vereinbaren kann.

Ich möchte Sie bitten, bei weiterem Interesse, folgende Unterlagen bereitzuhalten:

3 aktuelle Lohnabrechnungen

aktuelle Schufaauskunft

Mieterselbstauskunft

Mietschuldenfreiheitsbestätigung/Nachweis der letzten 6 Mietzahlungen

Nach finaler Sichtung der Unterlagen komme ich auf potentielle Mieter/innen zu.

Es wäre mir eine Freude, Sie kennenzulernen, und ich freue mich auf Ihre Nachricht.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer grünen Wohnanlage im Verwaltungsbezirk Oberbarmen, einem lebendigen und gut angebundenen Viertel im Osten von Wuppertal. Oberbarmen zeichnet sich durch seine zentrale und grüne Lage mit hervorragende Verkehrsverbindungen aus, dass das Stadtzentrum von Wuppertal als auch die umliegenden Städte schnell erreichbar machen. Die Innenstadt Barmen ist ca. 3 km und die Innenstadt Elberfeld ca. 8 km entfernt. Dort befinden sich diverse weitere Einkaufsmöglichkeiten, sowie Ärzte und Freizeitmöglichkeiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Eine Bushaltestelle mit den Linien 635 und 646 befindet sich in ca. 200 m Entfernung. Der S-Bahnhof Wuppertal Oberbarmen ist fußläufig oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Auch die nahegelegene A46 ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und stellt eine direkte Verbindung zu den Autobahnen A1, A3 und A43 in die gesamte Metropolregion Rhein-Ruhr (Ruhrgebiet, Köln/Bonn, Düsseldorf, Bergische Land) her, was die Wohnung besonders für Pendler attraktiv macht. Die Wuppertaler Universität ist in weniger als 20 Autominuten, die Ruhruniversität Bochum sowie die Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf in unter 30 Autominuten erreichbar. Zum internationalen Flughafen Düsseldorf gelangt man in ca. 40 Autominuten.

Für den täglichen Bedarf finden sich in unmittelbarer Nähe zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Supermärkte, Drogerien, Apotheken, Bäckereien und Restaurants befinden sich in wenigen Gehminuten Entfernung. Banken, Kindergärten und Schulen sowie medizinische Versorger sind größtenteils zu Fuß erreichbar.

Für Freizeitaktivitäten bietet Oberbarmen vielfältige Möglichkeiten. Das in unmittelbarer Nähe liegende Naherholungsgebiet „Nordpark“ sowie der angrenzende Wupperuferweg laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Zudem befinden sich in fußläufiger Entfernung mehrere Kleingarten- & Parkanlagen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	139,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



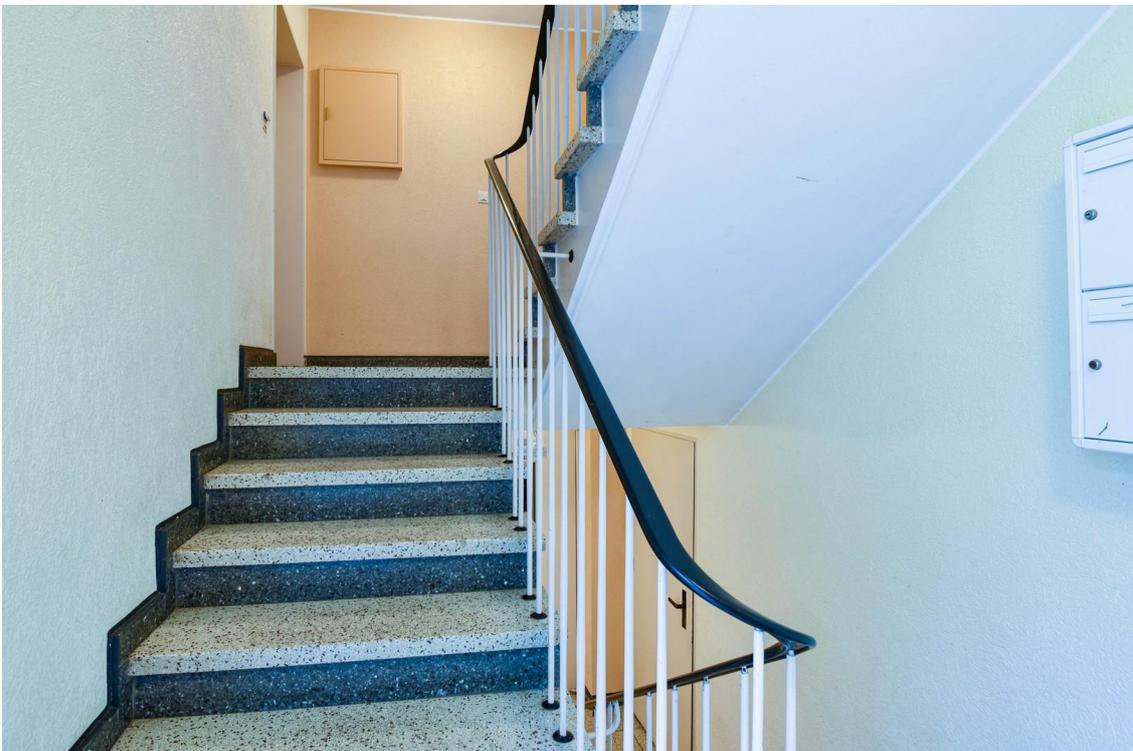
# Exposé - Galerie



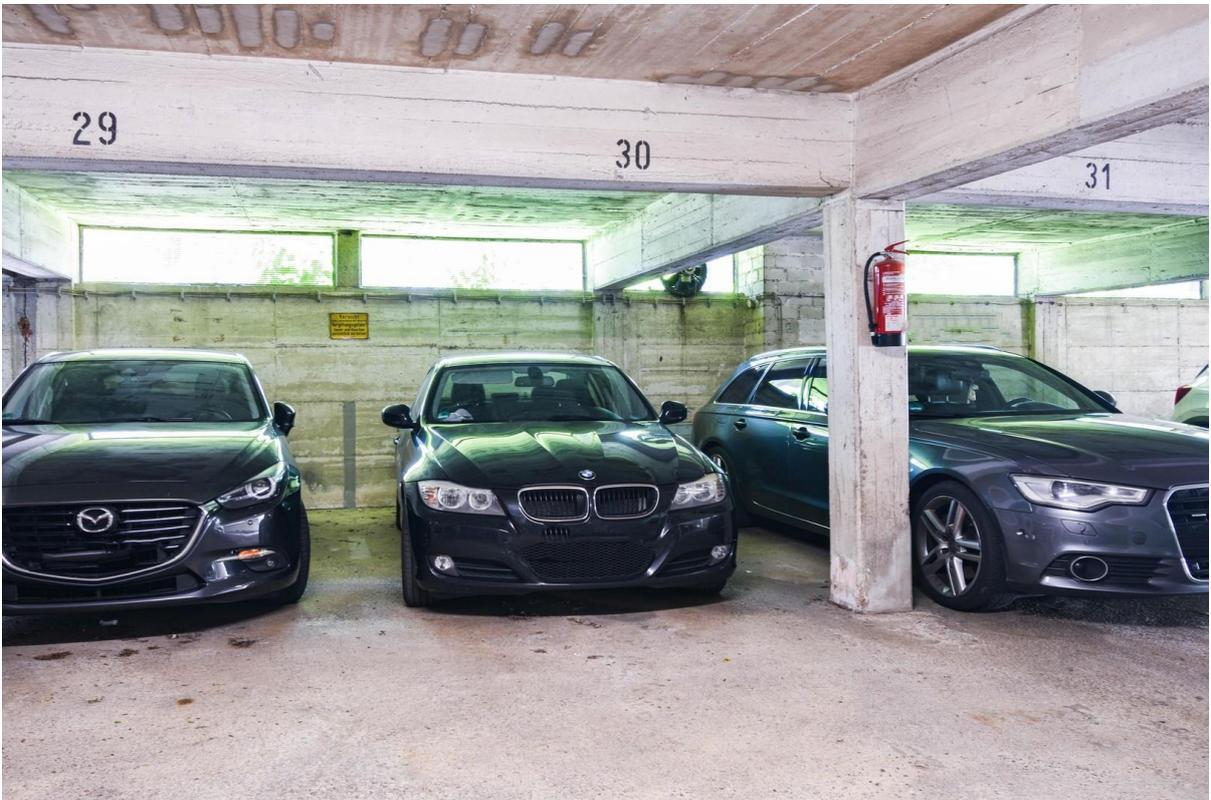
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

