

# Exposé

## Loft, Studio, Atelier in Wuppertal

### Lichtdurchflutete 3 Zimmer Wohnung im 4. OG in Wuppertal-Vohwinkel



Objekt-Nr. **OM-217047**

**Loft, Studio, Atelier**

Vermietung: **1.003 € + NK**

Ansprechpartner:  
André Zwerger

Bahnstraße 28  
42327 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1990	Mietsicherheit	3.000 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	117,96 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Nebenkosten	150 €	Stellplätze	2
Heizkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	300 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase! Diese geschmackvolle 3-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 118 m<sup>2</sup> ist zur Vermietung frei- und überzeugt auf ganzer Linie.

### Raumaufteilung & Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich mit einem durchdachten Grundriss, der Raum für individuelle Entfaltung lässt. Der beeindruckende Wohn- und Küchenbereich mit ca. 63,5 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum gemeinsamen Kochen, Entspannen und Wohlfühlen ein. Zwei separate Schlafzimmer bieten die nötige Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeit.

Die hohen Decken verleihen der Wohnung ein besonders luftiges und großzügiges Raumgefühl – ein echtes Highlight, das sofort ins Auge fällt.

Das große Badezimmer mit ca. 14 m<sup>2</sup> bietet reichlich Platz, verfügt über eine Dusche sowie eine Badewanne und ist praktisch mit Stellfläche für Waschmaschine und Trockner ausgestattet.

Die Wohnung ist leer. Bei den Bildern auf denen Möbel zusehen sind, handelt es sich um Einrichtungsbeispiele.

### Lage & Aussicht

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt fünf Parteien – überschaubar, ruhig und nachbarschaftlich. Die großzügige Fensterfront im Wohnbereich sorgt für einen hervorragenden Lichteinfall und bietet eine wunderschöne Aussicht über Wuppertal-Vohwinkel.

### Parken

Direkt vor dem Haus stehen öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Darüber hinaus können private Stellplätze oder eine Garage angemietet werden.

Für wen eignet sich die Wohnung?

Der vielseitige Grundriss macht diese Wohnung zur idealen Wahl für:

Familien mit einem Kind

2er-Wohngemeinschaften

Kreative – z. B. als Atelier mit Wohnbereich

## Ausstattung

Alle Bodenbeläge in den Zimmern sind mit Vinyl/Laminat ausgestattet. Das Haus hat eine Gaszentralheizung.

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Bei Interesse schreiben Sie uns bitte eine Nachricht über das Kontaktformular mit vollständigem Namen und ihrer Telefonnummer. Wir rufen Sie zurück.

## Lage

Hervorragende Lage in Wuppertal-Vohwinkel – Gut angebunden & mittendrin.

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage an einer belebten Straße mit einem lebendigen Umfeld – und bietet dabei genau die richtige Balance zwischen urbanem Flair und Wohnkomfort. Die angenehme Atmosphäre des Viertels macht den Standort besonders reizvoll für alle, die das aktive Stadtleben schätzen und dennoch ein ruhiges Zuhause suchen.

#### Öffentlicher Nahverkehr

Wer auf das Auto verzichten möchte, ist hier bestens aufgestellt: Eine Bushaltestelle ist in nur ca. 2 Minuten zu Fuß erreichbar, der Bahnhof Vohwinkel sogar in nur ca. 3 Minuten. Von dort bestehen direkte Zugverbindungen in die gesamte Region:

Solingen – ca. 15 Minuten

Düsseldorf Innenstadt – ca. 20 Minuten

Köln & Essen – jeweils ca. 40 Minuten

Ob Pendler oder Freizeitausflügler – die Wohnung ermöglicht eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit der gesamten Region.

#### Nahversorgung & Alltag

Das Zentrum von Vohwinkel ist in nur ca. 8 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet alles, was der tägliche Bedarf erfordert – Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und mehr. Ein kurzer Spaziergang genügt, um die Vorzüge des Stadtteils in vollen Zügen zu genießen.

#### Anbindung per PKW

Auch für Autofahrer ist die Lage ideal: Die Autobahnen A46 und A535 sind jeweils in ca. 5 Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Verbindung ins überregionale Straßennetz – perfekt für Berufspendler oder alle, die gerne die Region erkunden.

Insgesamt bietet dieser Standort durch seine zentrumsnahe Lage und die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ideale Voraussetzungen für ein komfortables und gut vernetztes Wohnen in Wuppertal-Vohwinkel.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche (Boden wird neu)

# Exposé - Galerie



Küche (nicht enthalten)



1. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



1. Schlafzimmer



2. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Entree



Entree

# Exposé - Galerie

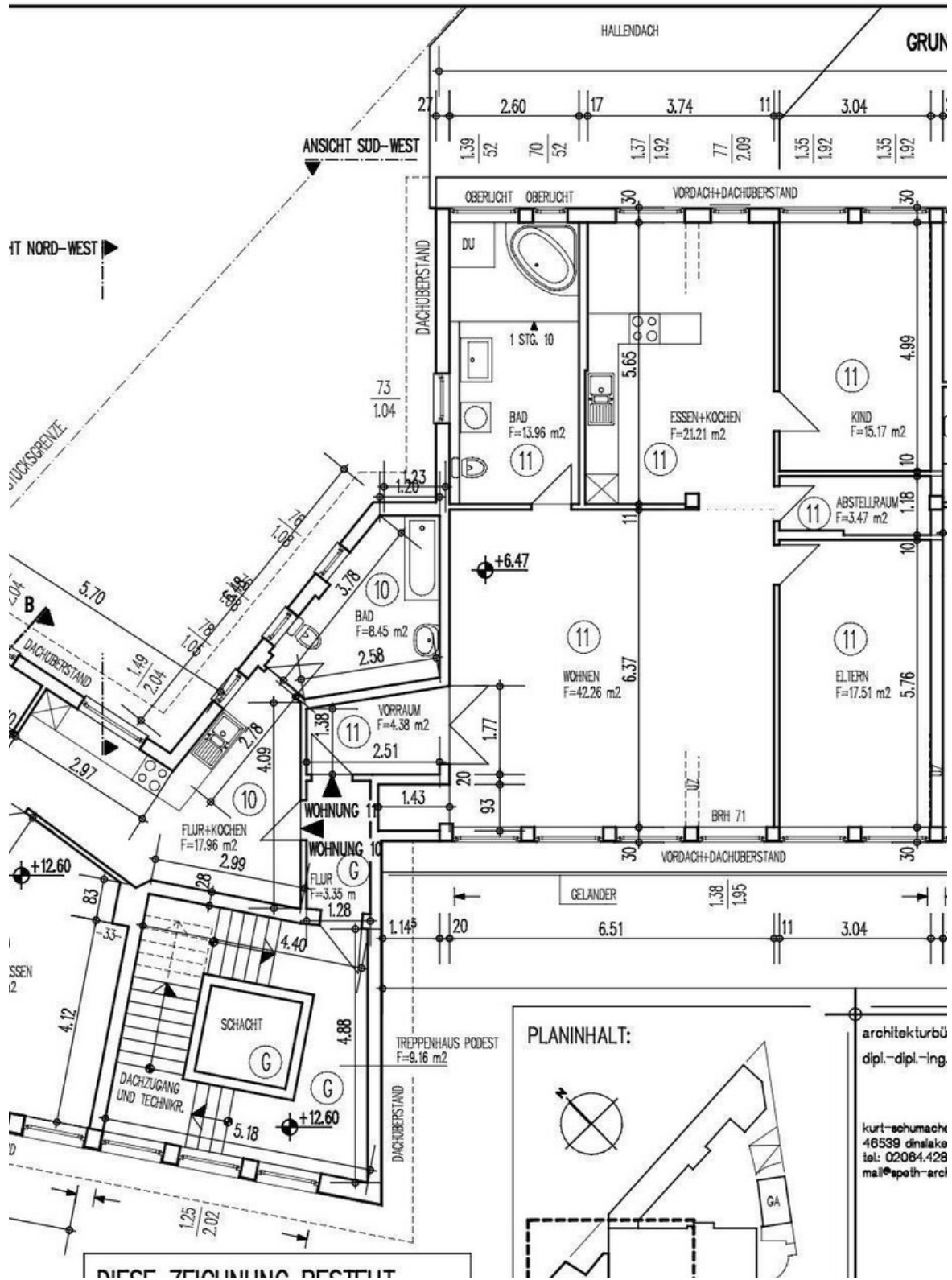


Abstellraum



Objektansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung № 11