

# Exposé

## Wohnung in Wuppertal

### Schöne modernisierte 2-Zimmer Wohnung in Wuppertal-Heckinghausen



Objekt-Nr. **OM-300267**

#### Wohnung

Vermietung: **495 € + NK**

Ansprechpartner:  
David Dirks

Erwinstraße 4  
42289 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahmedatum	01.06.2026
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Nebenkosten	135 €	Garagen	1
Mietsicherheit	1.485 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss (ohne Aufzug) eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der Erwinstraße 4, 42289 Wuppertal.

Die Wohnung wurde umfassend aufgewertet und bietet einen zeitgemäßen Wohnstandard: Sämtliche Innentüren inklusive der Zargen sowie die Wohnungseingangstür wurden erneuert. Auch die Elektrounterverteilung wurde auf den aktuellen Stand der Technik gebracht. Die Wohnung wird im renovierten Zustand (frisch weiß gestrichen) übergeben und ist somit sofort bezugsbereit.

Mietkonditionen

Kaltmiete: 495,00 €

Nebenkosten: 135,00 €

Heizung/Strom: Die Anmeldung und Abrechnung für Gas und Strom erfolgt eigenständig durch den Mieter beim Versorger (nicht in den Nebenkosten enthalten).

Optionale Garage: 75,00 €

## Ausstattung

Ausstattung & Highlights

Raumaufteilung: 2 Zimmer, Küche, Diele, innenliegendes Badezimmer.

Modernisierungen: 3-fach verglaste Isolierglasfenster (2015) und energetische Dämmung der Gebäuderückseite (2020)

Bodenbeläge: Hochwertiger Laminatboden in den Wohnräumen; moderne Fliesen in Diele, Küche und Bad.

Details: Elegante Glastüren in Küche und Wohnzimmer sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre.

Komfort: Elektrische Rollläden an den Fenstern sowie eine Gegensprechanlage.

Heizung: Individuelle Gas-Etagenheizung.

Parken: Eine Garage im Hof kann bei Bedarf zusätzlich für 75,- € angemietet werden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Sonstiges

Für einen Besichtigungstermin benötige ich ein kurzes Anschreiben mit folgenden Informationen:

- Aktueller Beruf und Nettoeinkommen aller Mieter
- Anzahl und Alter aller einziehenden Personen
- gewünschter Einzugstermin
- Tierhaltung gewünscht?
- Garagenstellplatz benötigt?

Besichtigungstermine nach Vereinbarung vorzugsweise dienstags, da die Wohnung derzeit noch bewohnt wird.

Vor Vertragsabschluss sind folgende übliche Unterlagen erforderlich:

- unbefristeter Arbeitsvertrag
- Schufa Bonitätsauskunft, nicht älter als 3 Monate
- Einkommensnachweise der letzten drei Monate

Bitte beachten Sie, dass diese Wohnung für eine Vermietung an Leistungsempfänger gem. SGB II nicht geeignet ist.

## **Lage**

Lage: Ruhig und dennoch zentral

Die Wohnung besticht durch ihre hervorragende Infrastruktur unweit der City von Oberbarmen.

Täglicher Bedarf: Geschäfte, Schulen, Kindergärten und Arztpraxen sind schnell erreichbar.

Anbindung: Öffentliche Verkehrsmittel sind nur wenige Gehminuten entfernt. Eine sehr gute Anbindung an die Autobahnen A46 und A1 macht die Lage ideal für Pendler.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	187,91 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie



Bad1



Bad3

# Exposé - Galerie

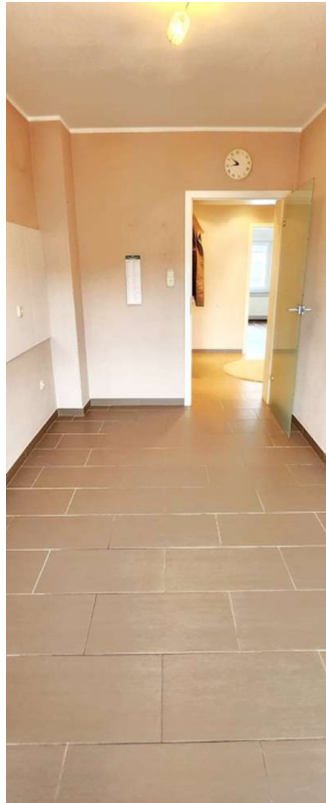


Flur



Flur1

# Exposé - Galerie



Küche



Küche1

# Exposé - Galerie



Küche2



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

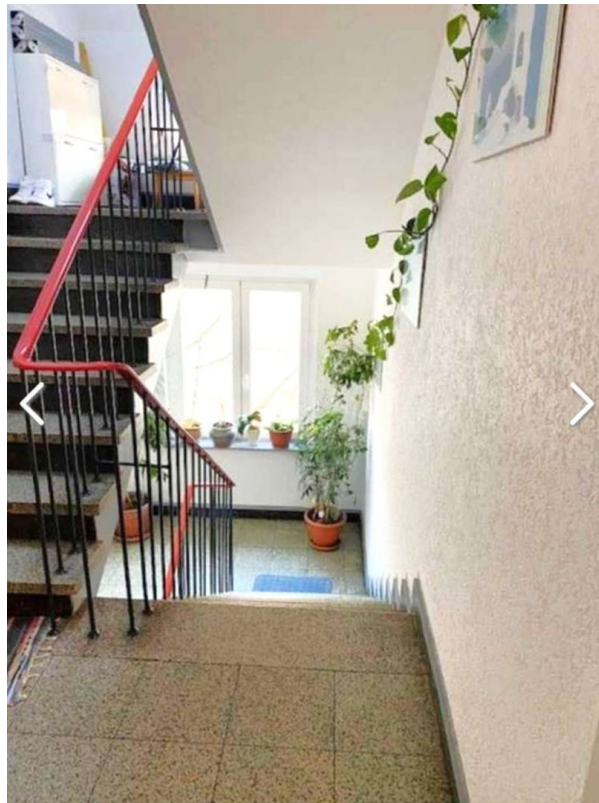


Garagenhof

# Exposé - Galerie



Keller



Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse

