

Exposé

Appartment in Wuppertal

Modern möblierte Wohnung im Hochparterre einer kernsanierten Jugendstil-Villa.



Objekt-Nr. OM-336412

Appartment

Vermietung: **745 € pro Monat**

Ansprechpartner:
Alexander Condé

Graf-Adolf-Str. 11
42119 Wuppertal
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1949	Etage	Erdgeschoss
Etagen	2	Heizung	Zentralheizung
Zimmer	1,50	Mietdauer min.	12
Wohnfläche	55,00 m²	Frei ab	01.04.2026
Energieträger	Gas	Mobilar	Vollmöbliert
Summe Nebenkosten	155 €	Raucher	Nein
Mietsicherheit	1.770 €	Geschlecht	Keine Einschr.
Pauschalmiete	745 € pro Monat	Max. Personen	1
Kaltmiete	590 €	Haustiere	Nicht erlaubt
Zustand	Neuwertig		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Modern möblierte Wohnung im Hochparterre einer kernsanierten Jugendstil-Villa.

Sehr gute, ruhige Wohnlage in der oberen Südstadt; eine der bevorzugten Wohnlagen in Wuppertal. Fußläufig zum Hauptcampus der Bergischen Universität Wuppertal.

Ideal zum Wohnen auf Zeit, Übergangswohnung, beruflicher Auswärts-Aufenthalt, Long-Stay Apartment.

Auf 55 m² verfügt das schicke Appartement über folgende Ausstattung:

Großzügiger Wohn/Schlafbereich mit bequemem Bett, zusätzlichem Doppel-Schlafsofa, Couchtisch, Schrankwand und Entertainment Set (TV, DVD, Hi-Fi). Separierter Arbeitsplatzbereich, helles Laminat. Satelliten TV. Rollläden in jedem Raum. Gegensprechanlage mit Farbdisplay.

Große, helle Wohnküche mit Essplatz für 4-6 Personen und großem Gelkamin. Die Küche verfügt über einen Herd mit Ceranfeld und Backofen, Mikrowelle und große Kühl-Gefrier-Kombi und einen eigenen Wäschetrockner. Vollausrüstung inkl. aller Koch- und Küchenutensilien und Haushaltsgeräte wie Staubsauger, Bügelbrett, etc.

Modernes, weiß gefliestes Tageslicht-Bad; Ende 2024 komplett saniert und modernisiert: Komfort-Dusche mit zusätzlicher Regen-Brause, Handtuchwärmer-Sprossenheizung, Hänge-WC, moderner Waschtisch.

Lage

Nähe Uni und von-der-Heydt Park. Uni fußläufig zu erreichen. Supermärkte, Ärzte, Post, Geschäfte des täglichen Bedarfs innerhalb von einigen 100 Metern fußläufig zu erreichen. Die City ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder ÖPNV zu erreichen. Sehr gute Autobahnanbindung A1 / A46; ca. 20 Minuten Fahrzeit bis Düsseldorf oder Köln. Aktiv und Technologiepark (Technologierzentrum W-tec), Happich, Ceteq, deutsch-französischer Kindergarten, Schwimmsport Leistungszentrum, etc. in kurzer Distanz.

Kleine Wohneinheit mit sehr ruhigen Mietern (3 Parteien).

Nichtraucherwohnung, provisionsfrei (lt. gesetzlicher Vorgabe) zu vermieten.

Kaltmiete 590 €

zzgl. Nebenkostenvorauszahlung 155 €

Verfügbar ab sofort.

Energieausweis:

Liegt vor und kann angefordert werden. Art: Bedarfsausweis. Endenergie-Kennwert: 122,9 kWh/m²a. Baujahr des Hauses: 1949. Hauptenergieträger: Erdgas. Energieeffizienzklasse: D. Warmwasser über Durchlauferhitzer.

Folgende Unterlagen benötigen wir von Ihnen vor der Vergabe eines Besichtigungstermins:

- Bonitätsauskunft (z.B. Schufa).
- Letzten 3 Einkommensnachweise
- Personalausweis
- Ggfs. Bürgschaft (z.B. bei Studenten)
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung vom Vorvermieter

Mindestmietdauer: 1 Jahr.

Suchwörter: Satellitenfernsehen, möblierte Wohnung, möbliertes wohnen, mieten, zu vermieten, Wuppertal, Elberfeld, 42119, wohnen auf zeit, möbliertes Zimmer, möblierte Zimmer, Wohnung, Apartment, Unterkunft, zwischenmiete, Long stay Apartment, apartment, appartement, appartement, wohnen auf zeit von privat, studentenzimmer, studentenwohnung, interimswohnen., zweitwohnung, ferienwohnung, ferienappartement, appartementwohnung, kleinwohnung, studio, flat, provisionsfrei, raum, räume, uni.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Einbauküche

Sonstiges

Kontaktdaten:

Condé Immobilien

Alexander Condé

Tel. +49 1573 73 06 118

info@conde-immobilien.de

Impressum:

Condé Consulting UG (haftungsbeschränkt)

Geschäftsführer: Alexander Condé

Graf-Adolf-Str. 11

D-42119 Wuppertal

Telefon: +49 (0) 202 514 266 11

Telefax: +49 (0) 202 514 266 10

E-Mail: info [at] conde-immobilien [dot] de

Gesamtes Impressum unter --> <https://www.conde-immobilien.de/impressum>

Lage

Nähe Uni und von-der-Heydt Park. Uni fußläufig zu erreichen. Supermärkte, Ärzte, Post, Geschäfte des täglichen Bedarfs innerhalb von einigen 100 Metern fußläufig zu erreichen Die City ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder ÖPNV zu erreichen. Sehr gute Autobahnanbindung A1 / A46; ca. 20 Minuten Fahrzeit bis Düsseldorf oder Köln. Aktiv und Technologiepark (Technologierzentrum W-tec), Happich, Ceteq, deutsch-französischer Kindergarten, Schwimmsport Leistungszentrum, etc. in kurzer Distanz.

Kleine Wohneinheit mit sehr ruhigen Mietern (3 Parteien).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	122,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Küche / Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche / Esszimmer



Schreibtisch



Flurschrank

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Gültig bis:

27.11.2032

Registriernummer:

NW-2022-004328710

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Graf-Adolf-Strasse 11 42119 Wuppertal		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1904		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1988		
Anzahl der Wohnung	4 (Wohnfläche: 386,0 m ²)		
Gebäudenutzfläche (A _N)	544,5 m ²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Gas		
Wesentliche Energieträger Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Anlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis).
Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis).
Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung erfolgte durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe)

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dr. Johannes Liess
Architekt
Lüchow 8
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 27.11.2022

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² Mehrfachangaben möglich

³ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

⁴ Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

⁵ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

NW-2022-004328710

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

44,97

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf

122,9 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf

146,9 kWh/(m²·a)

Anforderung gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 146,94 kWh/(m²·a) Anforderungswert 96,12 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT³

Ist-Wert 0,75 W/(m²·K) Anforderungswert 0,45 W/(m²·K)Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☒ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

122,86

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

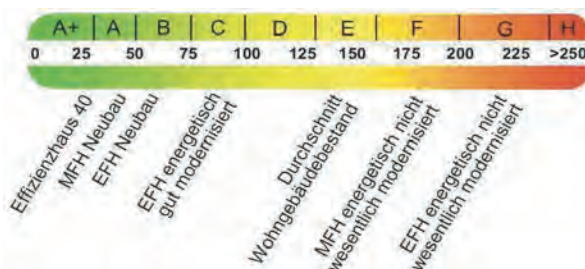
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung	
		%	%
		%	%
		%	%

Maßnahmen zu Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten
- ☐ Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises³ nur bei Neubau² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus