

# Exposé

## Wohnung in Wuppertal

**\*\*Helle 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon, modernem Bad und Aufzug\*\***



Objekt-Nr. OM-414890

### Wohnung

Vermietung: **560 € + NK**

42279 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1968	Mietsicherheit	1.680 €
Etagen	5	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	64,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	220 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle 2,5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohnanlage in der Marklandstraße im Stadtbezirk Oberbarmen.

Highlights im Überblick

- ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt auf 2,5 Zimmer
- Überdachter Balkon mit Feierabendsonne (Südwest-Ausrichtung)
- Geräumiges, modernisiertes Bad (2020)
- Sehr gepflegte, ruhige und grüne Wohnanlage mit Aufzug
- Sehr gute Verkehrsanbindung, u. a. Direktverbindung zum Hauptbahnhof und Autobahn

Mit einer Wohnfläche von ca. 64 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung.

Über die Wohnungseingangstür gelangt man in den zentralen Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind.

Das großzügige Wohnzimmer bietet direkten Zugang zum Balkon, der sich ideal eignet, um nach einem langen Tag zu entspannen und die Sonne zu genießen. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie einen geräumigen Kleiderschrank.

Dank der großen Fensterflächen sind alle Wohnräume lichtdurchflutet und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Das modernisierte Badezimmer aus dem Jahr 2020 ist zeitgemäß ausgestattet und verfügt über eine Runddusche, ein WC, einen Waschtisch sowie Spiegelschränke. Zudem sind Anschlussmöglichkeiten für eine Waschmaschine und einen Trockner vorhanden. Ein direkt angrenzender Raum mit entsprechenden Anschlüssen kann flexibel als Gäste-WC oder separater Waschraum genutzt werden.

Die Küche ist mit einem hellen Fliesenspiegel ausgestattet und bietet ausreichend Platz für den Einbau einer großzügigen Küche. Der vorgelagerte Küchenbereich eignet sich als Essplatz oder Homeoffice-Platz. Zusätzlichen Stauraum bieten ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein geräumiger Kellerraum. Die Außenfassade wurde mit einer Wärmedämmung versehen und ist energetisch saniert.

Auf Wunsch können nach Absprache einzelne gestalterische Anpassungen, wie z. B. ein neutraler Wandanstrich organisiert bzw. finanziell unterstützt werden.

Die Wohnung kann voraussichtlich in den kommenden Wochen besichtigt und dann zeitnah bezogen werden. Eine Reservierung im Vorfeld ist möglich.

Die Wohnung eignet sich besonders für Paare, aber auch für Singles oder für eine Wohngemeinschaft, die urban und ruhig zugleich sowie verkehrsgünstig wohnen möchten.

Mietkonditionen:

Kaltmiete: ca. 560 €

NK: ca. 220 €

Gesamtmieta: ca. 780 €

Kaution: 3 Nettokaltmieten

Bitte senden Sie mir mit Ihrer Anfrage vorab folgende Informationen:

1. Vollständiger Name

2. Derzeitiger Wohnort
3. Beruf & Beschäftigungsart
4. Monatliches Nettoeinkommen
5. Gewünschter Einzugstermin
6. Personenzahl
7. Telefonnummer und E-Mail-Adresse

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

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Gäste-WC

## 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 hervorragender Verkehrsanbindungen 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.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Eine Bushaltestelle mit den Linien 635 und 646 befindet sich in ca. 180 m Entfernung und bietet unter anderem eine Direktverbindung zum Hauptbahnhof.

Auch die Autobahn A46 ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Autobahnen A1, A3 und A43 sowie an die gesamte Metropolregion Rhein-Ruhr (Ruhrgebiet, Köln/Bonn, Düsseldorf und Bergisches Land). Dadurch ist die Wohnung besonders attraktiv für Pendler. Städte wie Düsseldorf, Essen oder Leverkusen sind in etwa 35 Autominuten erreichbar. Der internationale Flughafen Düsseldorf liegt rund 40 Autominuten entfernt.

Für den täglichen Bedarf finden sich in unmittelbarer Nähe zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (ca. 650m). Supermärkte, Drogerien, Apotheken, Bäckereien und Restaurants befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Banken, Kindergärten und Schulen sowie medizinische Versorger sind größtenteils zu Fuß erreichbar.

Für Freizeitaktivitäten bietet Barmen vielfältige Möglichkeiten. Das in unmittelbarer Nähe liegende Naherholungsgebiet „Nordpark“ (ca. 500m) 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	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	130,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



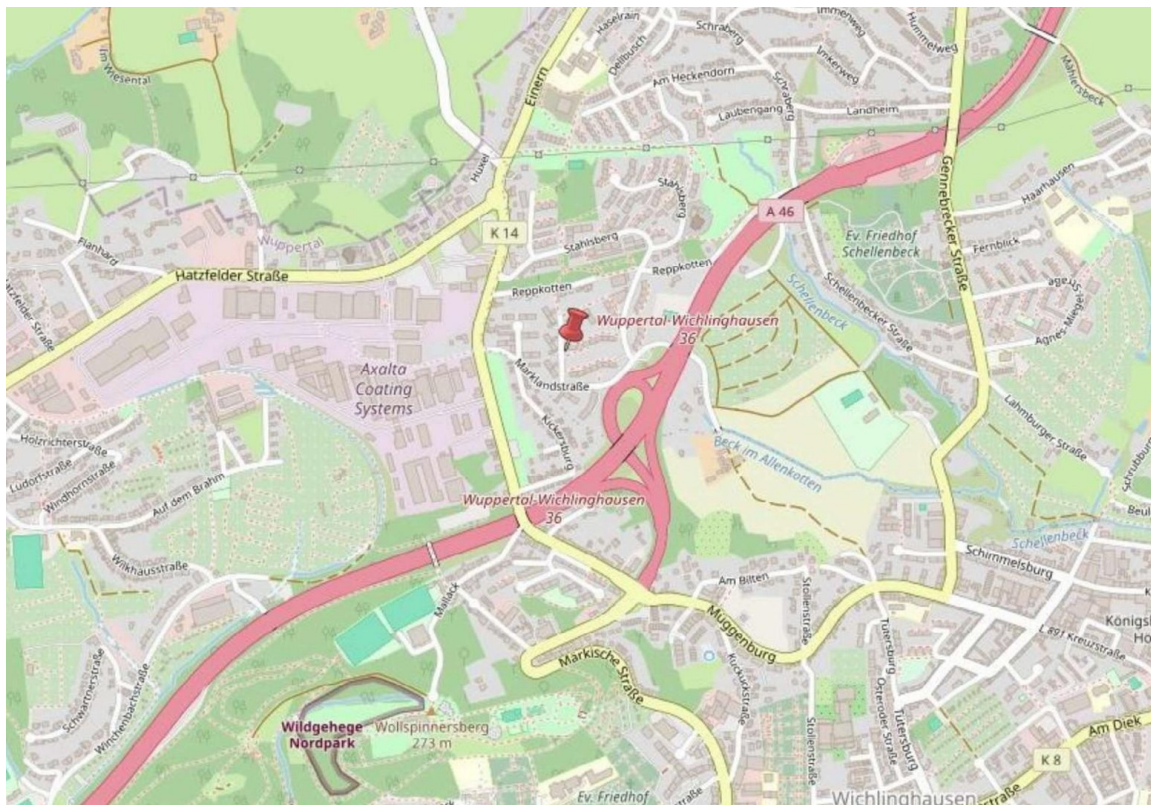


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

