

# Exposé

## Maisonette in Wuppertal

### Raum für Ideen: Außergewöhnliche Architekten-Galeriewohnung im Stuckaltbau an der Hardt



Objekt-Nr. OM-423170

#### Maisonette

Vermietung: **970 € + NK**

Gronastraße 35  
42285 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1899
Etagen	4
Zimmer	3,50
Wohnfläche	111,00 m²
Nutzfläche	42,00 m²
Energieträger	Gas
Nebenkosten	200 €
Heizkosten	180 €
Summe Nebenkosten	380 €

Mietsicherheit	2.910 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.02.2026
Zustand	renoviert
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Etage	3. OG
Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige Maisonette Galeriewohnung vereint Altbaucharme und modernistisches Interior-Design - perfekt für Freiberufler oder Kreative mit Platzbedarf. Auf zwei Wohnebenen und rund 150qm Gesamtfläche verbinden sich offenes Wohnen, hochwertige Ausstattung und Flexibilität – ideal für Kreative, die Fokus, Ruhe und Raum für Ideen suchen oder eine kleinere Familie.

Über das charmante Treppenhaus erreichen Sie die im 3. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Altbaus gelegene Mansarde-Wohnung. Die loftartige, hexagonale Raumplanung und eine offene Galerie schaffen ein einzigartiges Raumgefühl. Große bodentiefe Fenster mit französischen Balkonen erlauben ungehinderte Sicht ins Grüne.

Eine abgesenkte, hexagonale Wohninsel im Midcentury-Stil bildet das Herzstück der Wohnung. Heller Carrara-Marmorboden mit Fußbodenheizung, Schiebewände im japanischen Shoji-Stil, weiß gespachtelte Wände und das aufwändige Beleuchtungskonzept unterstreichen das elegante modernistische Design.

Zur Gronastraße hin eröffnet sich ein Fernblick über das Tal. Hier ist ein Essbereich mit Einbauschränken und ein flexibel abtrennbarer Arbeits- oder Schlafbereich. Eine begehbare Ankleide sowie ein separates Wannenbad mit Fenster runden das Raumangebot ab.

Im ausgebauten Spitzboden befinden sich eine offene Galerie, zwei kleinere Zimmer mit großen Dachfenstern und ein kompaktes Duschbad. Hier steht eine zusätzlich nutzbare Fläche von ca. 42qm zur Verfügung.

Ein Kellerabteil sowie ein kleiner Gemeinschaftsgarten in Hanglage (Zugang vom EG) ergänzen die Wohnung.

Fazit: Ein seltenes Angebot für echte Designliebhaber, die urban wohnen, Ruhe und Grün genießen und ihren Wohnstil individuell ausleben möchten. Durch das offene Wohnkonzept ist die Wohnung allerdings nur für 2 bis 3 Personen geeignet.

## Ausstattung

Ebene 0

- Eingang und Garderobenbereich (ca. 4qm)

Ebene 1 (ca. 107qm)

- Wohnzimmerbereich mit raumhoher offener Galerie und integrierter hexagonaler Wohninsel
- Französische Balkone Richtung Garten (ohne Austritt)
- Essbereich und Schlaf/Arbeitsbereich durch Schiebewände trennbar
- Küche (leer, ohne Einbauten)
- Zahlreiche Einbauschränke und Regale
- Schiebewandsysteme im Shoji-Stil
- Großzügiger Ankleidebereich mit viel Stauraum
- Wannen-Bad mit Fenster
- WC mit Bidet-Ausstattung
- Marmorböden mit Fußbodenheizung
- Integrierte Deckenspots

Ebene 2 (ca. 42qm)

- Offene Galerie
- Duschbad
- zwei Räume
- große Dachflächenfenster
- hochwertiger Vinylboden Eiche hell

Im Objekt wird im ersten Halbjahr 2026 Glasfaser (bis zu 1 Gigabit pro Sekunde) verlegt

Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Zugang zu einem kleinen Garten in Hanglage ist über das Erdgeschoss möglich

Kein Balkon/Terrasse

Wöchentliche Treppenhausreinigung über Reinigungsfirma

#### **Fußboden:**

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## **Sonstiges**

Die Wohnung wird renoviert und leer übergeben.

Einbau einer Küchenzeile ist gegen Mietaufpreis möglich.

Eine Hundehaltung ist nicht möglich.

Wichtig: Bitte machen Sie sich vor der Anfrage eines Besichtigungstermins ein Bild von der Lage der Wohnung und ob die Wohnung von der Ausstattung und Raumaufteilung für Sie geeignet ist.

Für wen ist die Wohnung geeignet? Diese Duplex-Wohnung ist perfekt für Designliebhaber, die urban wohnen, aber Ruhe und Natur schätzen, für Freiberufler oder Homeoffice-Nutzer, die inspirierende Räume benötigen, oder für eine kleine Familie mit max. einem Kind, die flexible Grundrisse und großzügige Wohnflächen sucht. Die Ausübung eines stillen Gewerbes wie Design, Podcast oder Musikproduktion, digitale Projekte oder Coaching ist nach Absprache möglich.

Auf Wunsch erhalten Sie eine Video-Roomtour.

Wichtig: Bitten senden Sie uns bei Ihrer Anfrage bereits kurze Angaben zum gewünschten Einzugstermin, Arbeitsverhältnis und zu der Anzahl der Personen. Andernfalls kann die Anfrage nicht weiter bearbeitet werden.

## **Lage**

Ruhig und trotzdem mittendrin zwischen Elberfeld und Barmen - tolle Wohnlage in Unterbarmen in unmittelbarer Parknähe (Hardt-Anlagen) - in einer Minute ist man im Wald. Die Gronastraße ist eine beliebte Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr und durch gepflegte denkmalgeschützte Gründerzeitbauten geprägt. Freundliche und ruhige Hausgemeinschaft und Nachbarschaft. Kostenlose Anwohner-Parkplätze sind vor dem Haus vorhanden.

In 3 Minuten ist die Schwebbahn-Haltestelle Völklinger Straße zu Fuß erreicht, in 10 Minuten der Bahnhof Unterbarmen. In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Supermärkte und Restaurants. Auch die Nordbahntrasse und Autobahnauffahrt ist in wenigen Minuten erreicht. Auch für Pendler durch eine schnelle Anbindung an den Hauptbahnhof eine interessante Option.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	156,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Blick zum Park



# Exposé - Galerie

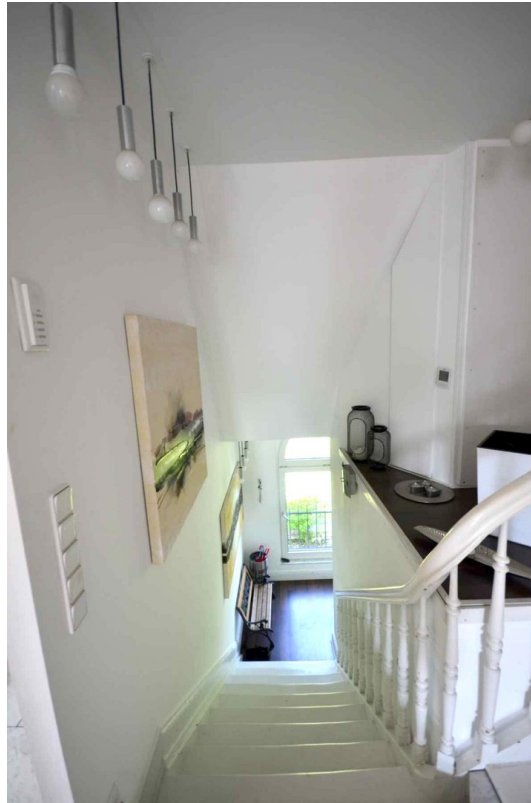


Treppenhaus



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Aufgang



Wohninsel



# Exposé - Galerie



Gartenblick



Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnen (KI Visualisierung)



Essen



# Exposé - Galerie



Küche(leer)



Atelier/Musik

# Exposé - Galerie



Arbeiten



Bad mit Wanne



Aufgang zur Galerie



# Exposé - Galerie



Galerie





# Exposé - Galerie



Galerie



# Exposé - Galerie



Galerie (visualisiert)



Ausblick von der Galerie



# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Lage in der Gronastraße

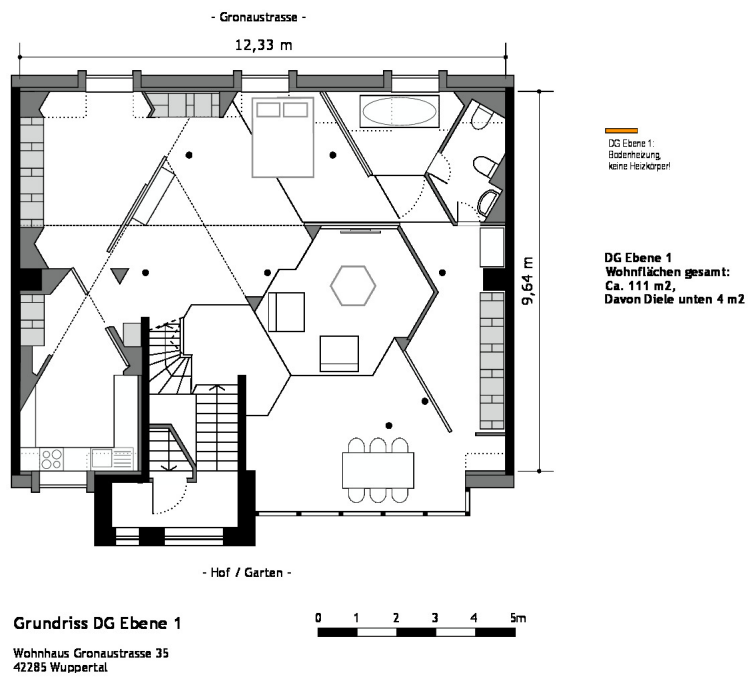


# Exposé - Galerie



Völklinger Straße fußläufig

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

