

# Exposé

## Wohnung in Wuppertal

### Attraktives WG-Renditeobjekt in Top-Lage von Wuppertal-Elberfeld



Objekt-Nr. OM-433844

#### Wohnung

Verkauf: **185.000 €**

Ansprechpartner:  
Hr. Popolo

42107 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1950
Etagen	4
Zimmer	4,00
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	462 €

Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Etage	3. OG
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kapitalanlage & Entwicklungspotenzial

Diese helle Altbauwohnung im 3. Obergeschoss mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in gefragter, zugleich grüner Lage rund um den Platz der Republik in Wuppertal-Elberfeld.

Die Wohnung ist als Wohngemeinschaft vermietet und stellt ein nachhaltig attraktives Renditeobjekt in einem stabil nachgefragten Wohnquartier dar. Die Zimmer werden einzeln vermietet und die Mieteinnahmen belaufen sich auf 1.270 € monatlich.

Die Wohnung – WG-optimierter Grundriss mit Altbaucharme

Nehmen Sie Kontakt auf, um einen Video Rundgang zu erhalten:

- \* ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* 4 gut geschnittene, helle Zimmer (ca. 13–20 m<sup>2</sup>)
- \* große, voll ausgestattete Wohnküche als zentraler Gemeinschaftsbereich
- \* ein Zimmer mit eigenem WC (selten & besonders gefragt)
- \* renovierter Altbau in gepflegtem Zustand

Die Kombination aus Altbaucharakter, modernisiertem Zustand und gemeinschaftsorientiertem Grundriss sorgt für eine langfristig stabile Vermietbarkeit an Studierende und junge Berufstätige.

Investment-Fazit

- ✓ WG-optimierter Grundriss
- ✓ zentrale & gefragte Mikrolage
- ✓ stabile Eigentümergeinschaft
- ✓ kurzfristiges Mietsteigerungspotenzial
- ✓ attraktiver Kaufpreisfaktor

Diese Immobilie bietet ein ausgewogenes Verhältnis aus Einstiegspreis, laufender Rendite und nachhaltigem Entwicklungspotenzial in einer dauerhaft gut vermietbaren Lage von Wuppertal.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Mikrolage – Zentral, grün & hervorragend angebunden

Die Lage zählt zu den beliebtesten studentisch-kreativen Wohnlagen Elberfelds:

- ✓ Nähe Hauptbahnhof
- ✓ schnelle Erreichbarkeit von Universität & Campus Haspel
- ✓ Stadtpark & Nordbahntrasse fußläufig
- ✓ lebendiges Umfeld rund um Luisenstraße & Mirker Bahnhof

✓ verkehrsberuhigtes Altbauquartier

Die Kombination aus zentraler Infrastruktur und hoher Freizeitqualität sichert eine dauerhaft starke Nachfrage.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	143,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Küche mit Ausblick

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



# Exposé - Galerie



Hinterer Teil der offenen Küche



Offene Küche

# Exposé - Galerie



Kochbereich



Kochbereich

# Exposé - Galerie



Bad & WC



Waschecke

# Exposé - Galerie



Bad und Spüle



WC

# Exposé - Galerie



Blick zum Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Hinterer Teil Flur



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1

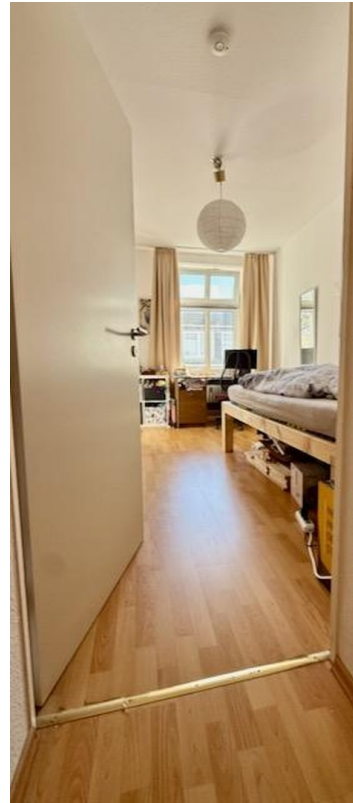


Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 4 mit Bad



Zimmer 4 mit Bad

# Exposé - Galerie



Zimmer 4 mit Bad



Zimmer 4 mit Bad

# Exposé - Galerie



Zimmer 4 mit Bad



Zimmer 4 mit Bad

# Exposé - Galerie



Zimmer 4 mit Bad



Zimmer 4 mit Bad

# Exposé - Galerie



Treppenhaus

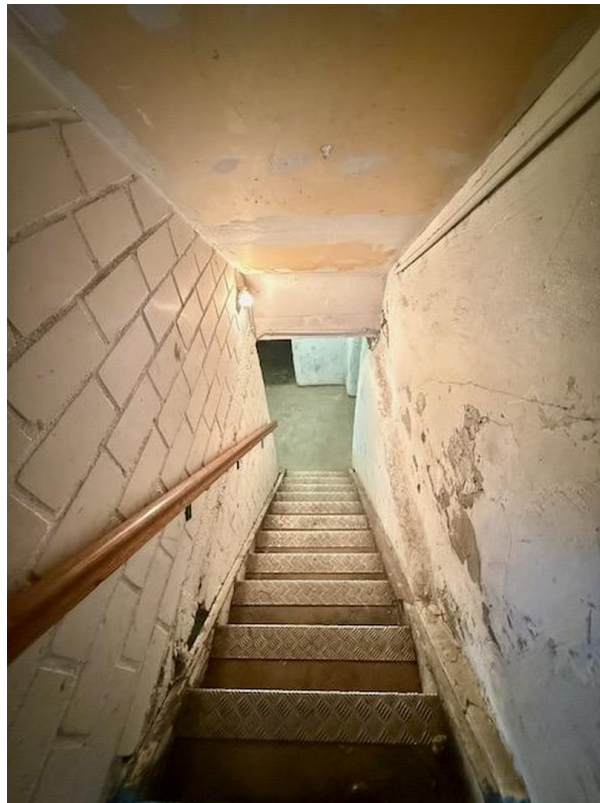


Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Zugang Keller

# Exposé - Galerie



Keller



Keller

# Exposé - Galerie



Eingang von außen



Zugang Hof



Innenhof mit Baum

# Exposé - Galerie



Blick zum Platz der Republik



Platz der Republik

# Exposé - Galerie



Schöne Umgebung

# Exposé - Grundrisse

