

# Exposé

## Wohnung in Wuppertal

### Bezugsfertige 2-Zimmer-Wohnung mit stilvoller Möblierung und Wintergarten – Wuppertal-Elberfeld



Objekt-Nr. OM-444547

#### Wohnung

Vermietung: **1.200 € pro Monat**

Ansprechpartner:  
Katharina Staudinger

42109 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1923	Heizung	Etagenheizung
Etagen	2	Mietdauer min.	3
Zimmer	2,00	Frei ab	15.05.2026
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Mobilar	Vollmöbliert
Energieträger	Gas	Raucher	Nein
Mietsicherheit	1.200 €	Geschlecht	Keine Einschr.
Pauschalmiete	1.200 € pro Monat	Max. Personen	2
Zustand	saniert	Haustiere	Nicht erlaubt
Etage	Erdgeschoss		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses vollständig möblierte 3-Zimmer-Apartment im Hochparterre eines gepflegten Sechsparteienhauses bietet eine ideale Lösung für anspruchsvolle Mieter, die einen sofortigen Einzug ohne organisatorischen Aufwand priorisieren. Die Wohnung überzeugt durch eine klare Raumstruktur und eine hochwertige Ausstattung.

Besonderes Highlight ist der beheizte Wintergarten, der einen ruhigen Rückzugsort mit Blick in die rückwärtigen Grünanlagen bietet. Die Wohnräume sind mit modernem, hellgrauem Laminat ausgelegt. Das Objekt wird als "All-inclusive-Paket" vermietet: Sämtliche Nebenkosten, inklusive Heizung und Rundfunkbeitrag, sind in der Pauschalmiete enthalten.

## Ausstattung

Hochwertige Möblierung und "löffelfertige" Vollaussattung

Die Wohnung ist funktional und ästhetisch bis ins Detail ausgestattet:

**Wohnküche:** Moderne Einbauküche in Anthrazit mit Holz-Arbeitsplatte, Herd, Backofen, Geschirrspüler und großem Gefrierschrank. Der Essbereich ist mit einem schwarzen Holztisch und roten Design-Stühlen gestaltet. Kleingeräte (Kaffeemaschine, Toaster, Wasserkocher) sowie Geschirr und Besteck sind vollständig vorhanden.

**Wohnzimmer:** Rotes Ledersofa, Couchtisch, Sideboard in Schieferoptik und Smart-TV.

**Schlafzimmer:** Massives Echtholz-Himmelbett (180 cm Liegefläche), geräumiger Kleiderschrank und hochwertige Bettwäsche.

**Bad:** Modernisiertes Tageslichtbad mit bodengleicher Walk-In-Regendusche, Handtuchwärmkörper, Föhn und Handtüchern.

**Haushalt:** Bügeleisen, Bügelbrett, Staubsauger und Reinigungsequipment in der Wohnung. Waschmaschine und Trockner (Münzgerät) stehen im Haus zur Verfügung.

### Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Maximale Flexibilität für berufliche Aufenthalte

Dieses Angebot richtet sich an Mieter, die Wert auf einen unkomplizierten Einzug legen. Im Service enthalten sind:

**Kostenstruktur:** In der Pauschalmiete sind alle Nebenkosten (inkl. Internetzugang) enthalten. Bitte beachten Sie, dass für die professionelle Endreinigung nach Auszug eine separate Pauschale erhoben wird.

**Administrative Unterstützung:** Wohnungsgeberbestätigung sowie die Anpassung der Klingel- und Briefkastenbeschriftung sind selbstverständlich.

**Gartenmitnutzung:** Der große Gemeinschaftsgarten hinter dem Haus darf mitgenutzt werden.

**Zusatzservices:** Ein optionaler Reinigungsservice während der Mietzeit kann gegen Aufpreis vereinbart werden.

Die Wohnung wird ausschließlich zu Wohnzwecken an maximal zwei Personen vermietet. Haustiere und Feierlichkeiten sind nicht gestattet. Für individuelle Mietzeiträume nehmen Sie bitte persönlich Kontakt auf.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer bevorzugten Wohnlage von Wuppertal-Elberfeld, unmittelbar angrenzend an ein weitläufiges Waldgebiet – ideal für sportliche Aktivitäten oder Erholung im Grünen.

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur für Pendler aus:

PKW: Die Autobahn A46 (Richtung Düsseldorf/Dortmund) ist in ca. 3 Minuten erreichbar.  
Öffentliche Parkplätze stehen direkt vor dem Haus zuverlässig zur Verfügung.

ÖPNV: Eine Bushaltestelle liegt lediglich 50 m entfernt. Die Fahrzeit zum Hauptbahnhof und in die Innenstadt beträgt ca. 7 Minuten.

Umfeld: Das urbane Luisenviertel mit seiner vielfältigen Gastronomie ist in ca. 15 Gehminuten oder wenigen Minuten per Bus erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	158,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

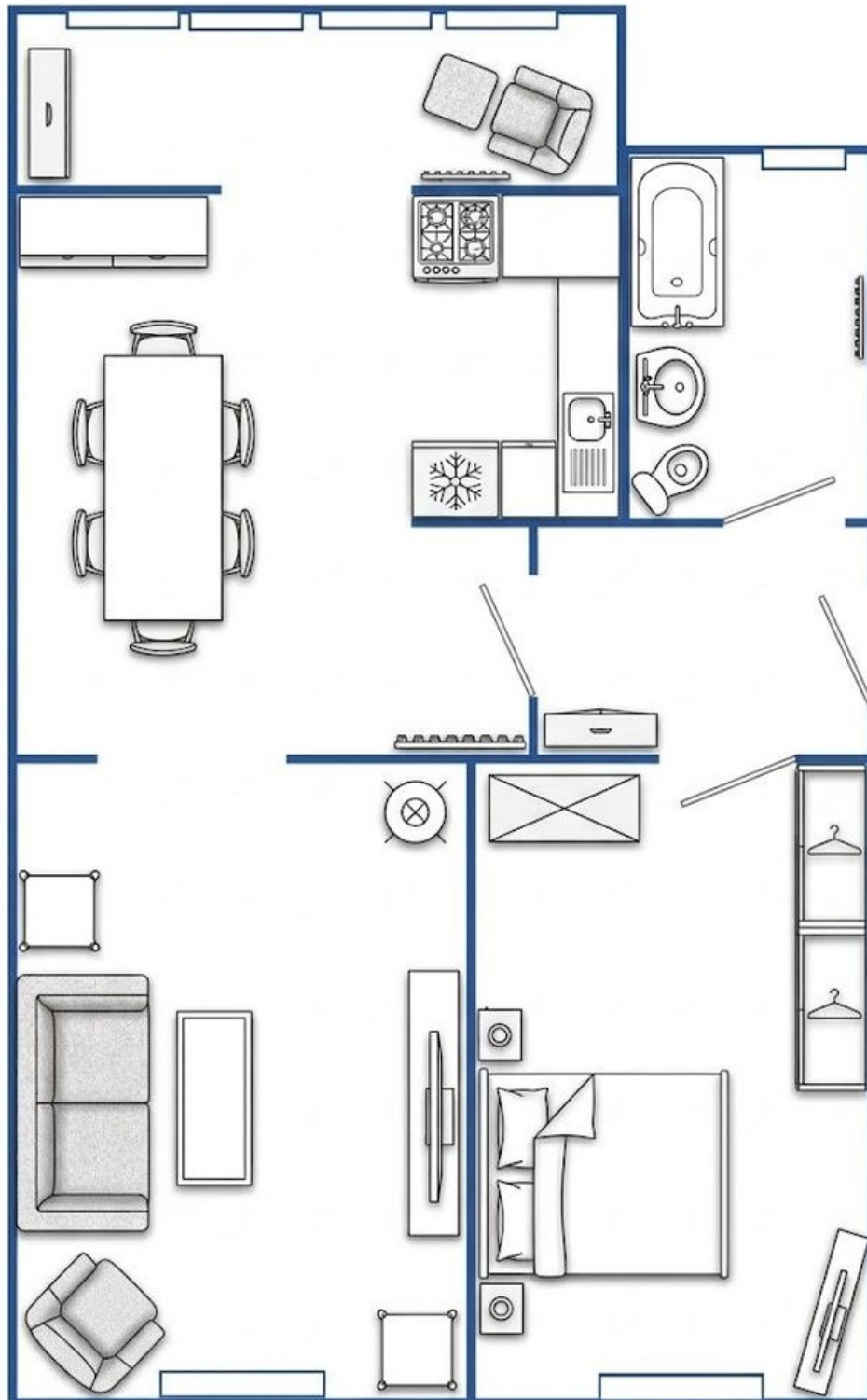


Badezimmer

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss rechts