

Exposé

Erdgeschosswohnung in Wuppertal

Stilvolles Wohnjuwel in Elberfeld: Kernsanierte 60m² mit grünem Wintergarten & Vollaussstattung



Objekt-Nr. OM-447995

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **890 € + NK**

Ansprechpartner:
Katharina Staudinger

Hainstraße 78
42109 Wuppertal
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1923	Mietsicherheit	1.780 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	60,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	110 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	110 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ohne den Stress eines Umzugs. Diese ca. 60 m² große Wohnung in der Hainstraße 78 wurde 2022 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen und bietet modernen Erstbezug-Komfort gepaart mit einem exklusiven Interieur-Mix.

Besonders hervorzuheben ist der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich, der nahtlos in einen charmanten, verglasten Wintergarten übergeht. Hier genießen Sie Ihren Feierabend mit einem traumhaften, unverbaubaren Blick ins Grüne – eine seltene Ruheoase mitten in Wuppertal-Elberfeld.

Die Wohnung ist komplett ausgestattet und wird voll möbliert vermietet. Hier trifft moderne Ästhetik (Leder-Couch, Smart-TV) auf klassische Eleganz (orientalische Akzente, Sekretär). Ein durchdachtes Farbkonzept mit grünen Akzentwänden schafft eine beruhigende Atmosphäre, die perfekt zum Ausblick passt.

Ausstattung

Zustand: Erstklassig (Kernsanierung 2022, glatte Wände, hochwertige Böden).

Wohnzimmer: Großzügiger Schnitt, Ledercouch, Smart-TV, edles Echtholz-Laminat.

Wintergarten: Separater Relax-Bereich mit Sessel und Blick ins Grüne.

Schlafzimmer: Ruhig gelegen, Doppelbett, harmonisches Farbkonzept und direktes Fenster.

Badezimmer: Modernes Tageslichtbad mit Fenster, stilvollen weißen Metro-Fliesen und hochwertigen Armaturen.

Home-Office: Eleganter Sekretär (Arbeitsplatz) harmonisch in den Wohnbereich integriert.

Küche/Essen: Voll ausgestattete Einbauküche mit Essbereich für gesellige Abende.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Wir suchen eine Einzelperson oder ein Paar, die Wert auf Qualität legen und ein langfristiges Mietverhältnis (idealerweise 1–3 Jahre oder länger) anstreben.

Kostenaufstellung:

Basis-Nettokaltmiete: 630,00 €

Möbliierungszuschlag: 240,00 €

Gesamtkaltmiete: 870,00 €

Nebenkosten-Vorauszahlung: 110,00 €

Monatliche Überweisung an Vermieter: 980,00 €

Wichtiger Hinweis zu den Energiekosten:

Die Kosten für Gas (Etagenheizung), Strom und Internet sind nicht in der Miete enthalten. Der Mieter schließt hierfür eigene Verträge mit den Versorgern ab. Dies garantiert Ihnen die volle Kontrolle über Ihren individuellen Verbrauch.

Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur aussagekräftige Anfragen mit folgenden Unterlagen berücksichtigen können:

- Aktuelle SCHUFA-Auskunft
- Einkommensnachweise der letzten 3 Monate
- Identitätsnachweis

Lage

Das Haus liegt in der Hainstraße im beliebten Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg (42109 Wuppertal). Die Mikrolage zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an die Elberfelder Innenstadt aus. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und die Universität sind schnell erreichbar. Gleichzeitig wohnen Sie hier sehr ruhig mit Blick in die Natur.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner

Exposé - Energieausweis

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

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Blick in den Wintergarten



Badezimmer

Exposé - Galerie

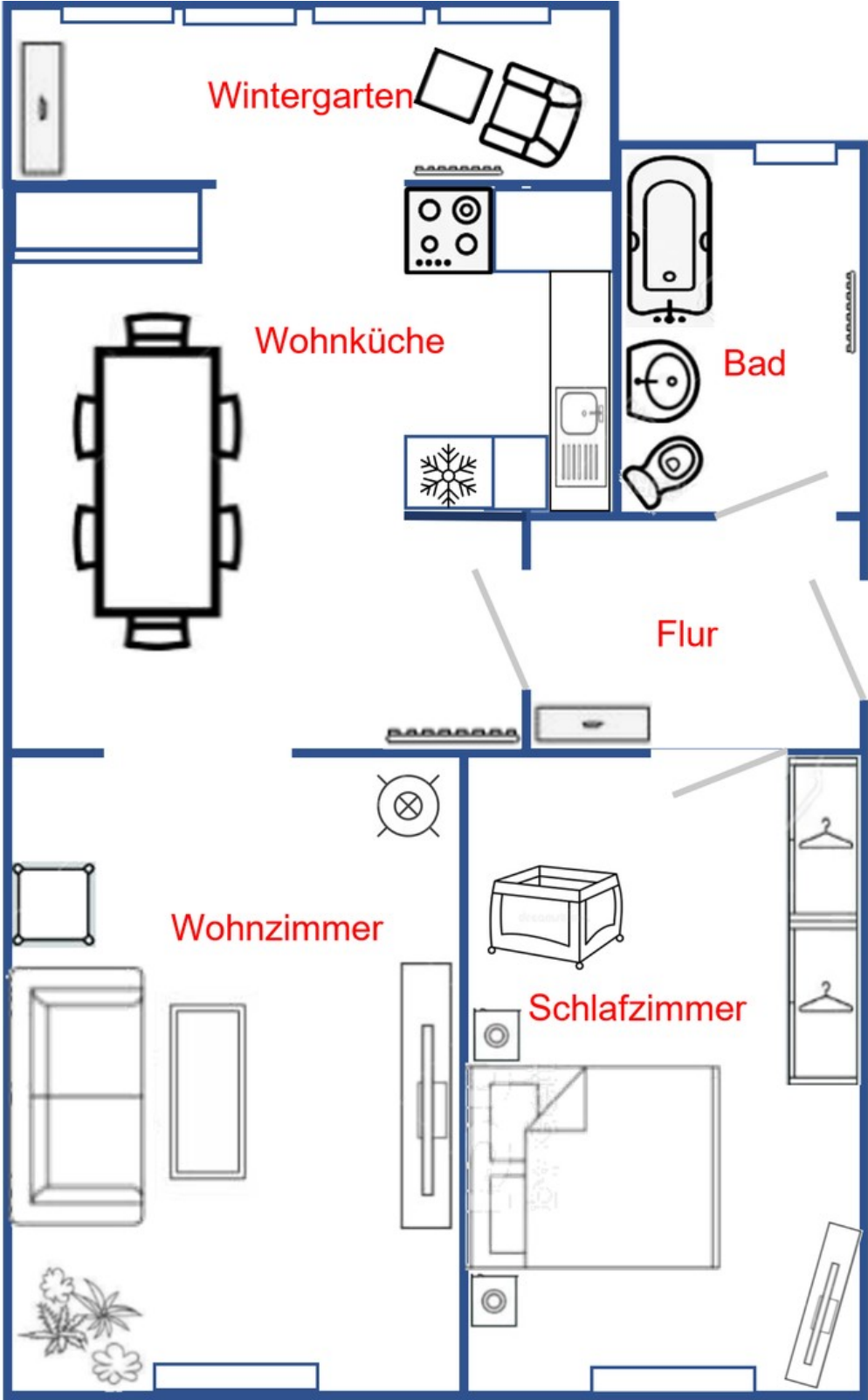


Wohnzimmer



Einbauküche

Exposé - Grundrisse



Grundriss