

# Exposé

## Wohnung in Wuppertal

### Erstbezug: Kernsanierte 3-Zimmer EG-Wohnung an der schönen Nordbahntrasse



Objekt-Nr. OM-449493

### Wohnung

Vermietung: **780 € + NK**

Ansprechpartner:  
Dennis Kamen

Steinenfeld 39  
42107 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1967	Miete Garage/Stellpl.	75 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	130 €	Garagen	1
Heizkosten	70 €	Heizung	Etagenheizung
Summe Nebenkosten	200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die in 2026 kernsanierte Wohnung bietet eine Wohnfläche von rund 77 m<sup>2</sup> und ist ideal geschnitten.

Sie verfügt über ein helles Wohnzimmer, ein gemütliches Schlafzimmer, ein Kinder- oder Arbeitszimmer, eine hochwertige Einbauküche und einem modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche.

Die Wohnung wurde hochwertig saniert und ist lichtdurchflutet mit großen Fenstern in allen Räumen.

Zur Wohnung gehört ein Abstell-/Vorratsraum in der Wohnung und ein separater Kellerraum, der zusätzliche Lagerfläche bietet.

Im Keller befindet sich ein Wasch- und Trockenraum, in dem auf Wunsch eine Waschmaschine und/oder ein Trockner aufgestellt werden können.

## Ausstattung

Die Wohnung hat eine eigene Gastherme moderner Elektronik-Regelung. Hierdurch hat der Mieter die alleinige Kostenkontrolle über die Heizkosten.

Zur Wohnung gehört auf Wunsch eine Garage.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung wird ohne Möbel, bzw. unmöbliert vermietet. Die möblierten Bilder dienen lediglich der Illustration. Die Wohnung steht aktuell nach abgeschlossener Sanierung leer und kann flexibel besichtigt werden. Der aktuelle Zustand ergibt sich aus den Bildern.

## Lage

Die Wohnung liegt zentral und unmittelbar an der schönen Nordbahntrasse im bekannten Stadtteil Elberfeld in Wuppertal und eignet sich hervorragend für Personen, die Ruhe und doch eine zentrale Lage bevorzugen.

Das Mehrfamilienhaus, in dem sich die Wohnung befindet, liegt in einer ruhigen Seitenstraße.

Vor allem die gute Verkehrsanbindung ist ein Merkmal der Lage. Die nächste Bushaltestelle ist nur ein paar Gehminuten entfernt. Sie können von hier aus problemlos in alle Richtungen reisen.

Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich die Innenstadt von Elberfeld. Dort gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Banken, Apotheken, Ärzte, kulturelle Einrichtungen und vieles mehr.

In wenigen Minuten erreicht man das bekannte Luisenviertel mit individuelle Geschäften und gemütlichen Bars.

Auch Naherholungsgebiete sind gut erreichbar.

Grund- und Weiterführende Schulen, sowie Kindergärten befinden in unmittelbarer Nähe

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	129,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer - Aktuell

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Beispiel/ Idee



Wohnzimmer - Aktuell

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Beispiel/ Idee



Wohnzimmer - Aktuell

# Exposé - Galerie



Badezimmer - Beispiel/ Idee



Badezimmer - Aktuell

# Exposé - Galerie



Badezimmer - Beispiel/ Idee



Badezimmer - Aktuell

# Exposé - Galerie



Badezimmer - Beispiel/ Idee



Badezimmer - Aktuell



Küche - Beispiel / Idee

# Exposé - Galerie



Küche - Aktuell



Flur - Beispiel/ Idee

# Exposé - Galerie



Flur - Aktuell



Arbeitszimmer - Beispiel/ Idee

# Exposé - Galerie

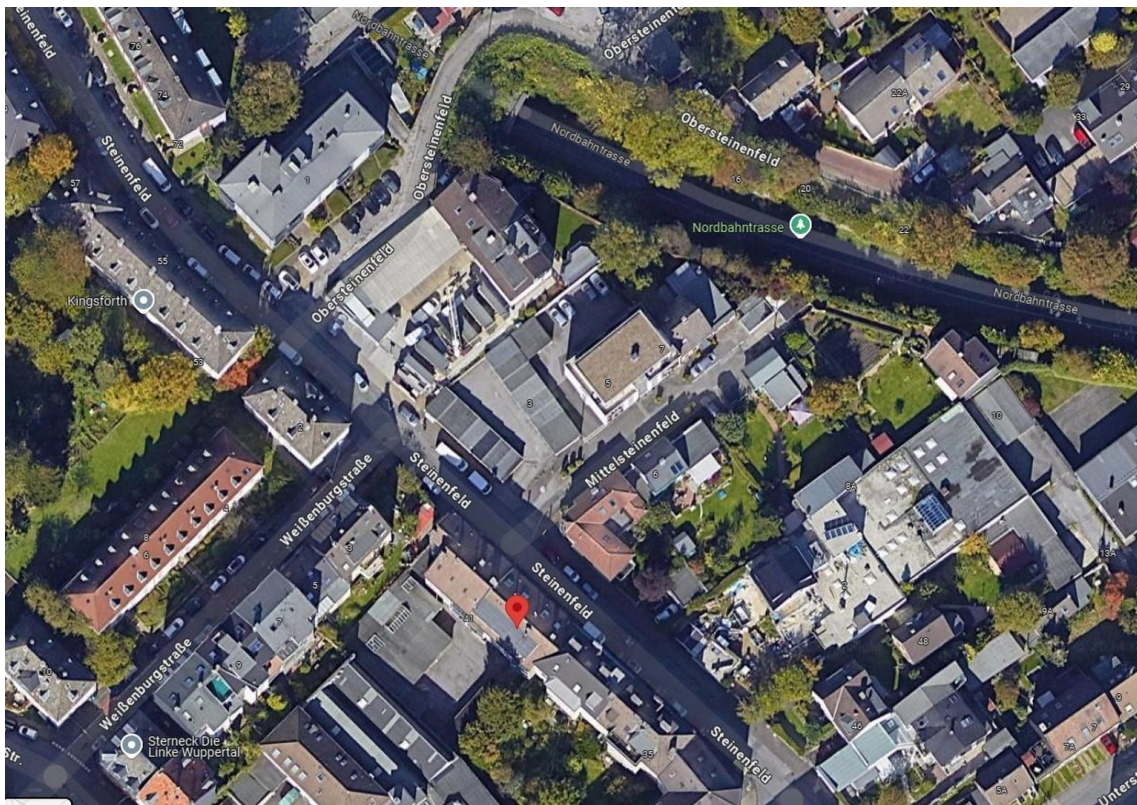


Arbeitszimmer - Beispiel/ Idee



Hausfront

# Exposé - Galerie



Lagebild