

Exposé

Erdgeschosswohnung in Wuppertal

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



Objekt-Nr. **OM-449540**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **890 € + NK**

Ansprechpartner:
Katharina Staudinger

Hainstraße 78
42019 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

Dieses vollständig möblierte 2-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 inklusive der abgebildeten Möblierung angeboten.

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.

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: 650,00 €

Möbliierungszuschlag: 240,00 €

Gesamtkaltmiete: 890,00 €

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

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, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

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

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Wintergarten



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnküche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Grundrisse

