

# Exposé

## Wohnung in Wuppertal

### Immobilieninvestment mit Stil und sicherem Ertrag



Objekt-Nr. OM-456151

#### Wohnung

Verkauf: **106.000 €**

Ansprechpartner:  
Home Now Immobilien GmbH - Paul  
Nowodyla

42119 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	39,33 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	209 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus stammt aus dem Jahr 1955 und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Das gesamte Erscheinungsbild des Gebäudes ist ordentlich und einladend. Auch der Hausflur ist äußerst sauber und gut instand gehalten. Zudem zeichnet sich das Haus durch eine angenehme und ruhige Hausgemeinschaft aus, was zu einem positiven und harmonischen Wohnumfeld beiträgt.

Die Verwaltung trägt maßgeblich zum soliden Erscheinungsbild mit bei.

## Ausstattung

Ausstattung

- Badezimmer umfassend renoviert 2025
- Fußboden im Wohnzimmer neu verlegt
- Gegensprechanlage
- Gaszentralheizung
- Warmwasseraufbereitung GASTHERME (letzte Wartung 2026)
- Stabile Haustür mit Sicherheitslangschild-Garnitur
- Kunststofffenster 2-Fach Isolierverglast

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Die Wohnung erzielt eine jährliche Nettokaltmiete von 6000 Euro.

Die Bruttomietrendite liegt solide bei 5,7%.

Die Nebenkosten werden auf den Mieter umgelegt und 1 mal jährlich abgerechnet.

## Lage

Attraktive Wohnung in zentraler Lage – Cronenberger Str. 3, Wuppertal

Diese Wohnung punktet mit ihrer sehr gefragten Lage an der Cronenberger Straße, in unmittelbarer Nähe zur Bergischen Universität Wuppertal – ideal für Studierende,

Mitarbeitende oder Berufspendler. Der Bahnhof ist fußläufig erreichbar, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Dank der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die B7 sowie die Autobahnen, sind Innenstadt und umliegende Städte schnell erreichbar. Gleichzeitig bieten nahegelegene Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten einen angenehmen Ausgleich zum urbanen Leben.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Direkte Nähe zur Bergischen Universität Wuppertal
- Bahnhof fußläufig erreichbar
- Zentrale, beliebte Wohnlage
- Sehr gute ÖPNV- und Verkehrsanbindung

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	115,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

