

Exposé

Wohnung in Wuppertal

Frisch sanierte Eigentumswohnung mit Altbaucharme in ruhiger Gegend von Wuppertal



Objekt-Nr. OM-462637

Wohnung

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:
Marciano Rehbein

42289 Wuppertal
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1890	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	94,57 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen, repräsentativen Zuhause! Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung vereint den Charakter eines klassischen Altbaus mit dem Komfort einer modernen Kernsanierung. Die Wohnung befindet sich aktuell in den letzten Zügen einer umfassenden, hochwertigen Modernisierung und erstrahlt bald in vollem, bezugsfertigem Glanz.

Schon beim Betreten der Wohnung wird der großzügige Charakter spürbar: Die beeindruckenden, knapp 3 Meter hohen Decken schaffen in allen Räumen ein außergewöhnliches, luftiges Raumgefühl und sorgen in Kombination mit den großen Fensterfronten für eine lichtdurchflutete, einladende Atmosphäre.

Ein gut durchdachter Grundriss verbindet die zentrale, großzügige Diele mit vier flexibel nutzbaren Zimmern, die sich ideal als Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office einrichten lassen.

Raumaufteilung

- Zentraler Flur / Diele: Verbindet alle Räume optimal miteinander und bietet Platz für eine Garderobe.
- Wohnen: Großzügiger, lichtdurchfluteter Lebensmittelpunkt der Wohnung.
- Schlafen: Ruhig gelegenes, geräumiges Elternschlafzimmer mit viel Stellfläche für ein großes Bett und Kleiderschränke.
- Kind I & Kind II: Zwei weitere, flexibel nutzbare Zimmer – ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro für das Arbeiten von zu Hause.
- Küche: Geräumige Küche mit modernem Fliesenspiegel und optimalen Anschlüssen für Ihre Traumküche.
- Bad: Modernes Tageslichtbad mit Badewanne.
- Abstellraum: Praktischer, zusätzlicher Stauraum direkt im Eingangsbereich.

Ausstattung

Bei der Sanierung wurde größter Wert auf handwerkliche Qualität und zeitlose, moderne Materialien gelegt:

- Wände & Decken: Komplett neu verputzt, gespachtelt und in hellem, frischem Weiß gestrichen.
- Bodenbeläge: In allen Wohnräumen sowie in der Küche wurde ein hochwertiger, moderner Vinylboden in warmer Eichenoptik verlegt. Neue, weiße Sockelleisten runden das elegante Gesamtbild harmonisch ab.
- Sanitärbereich: Das Tageslicht-Badezimmer wurde vollständig modernisiert. Es besticht durch großformatige, moderne Fliesen, eine einladende Badewanne zum Entspannen sowie komplett neue, hochwertige Keramiken und Armaturen.
- Türen: Für ein modernes Wohnambiente sorgen komplett neu eingebaute Innentüren inklusive Zargen. Auch die Wohnungseingangstür wird erneuert, um höchsten Komfort und Sicherheit zu garantieren.
- Elektrik: Die gesamte Wohnung wurde mit einem neuen, langlebigen Schalter- und Steckdosenprogramm des Markenherstellers Busch-Jaeger ausgestattet.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad

Sonstiges

Da sich die Sanierungsmaßnahmen aktuell in den letzten Zügen befinden, haben Sie hier die seltene Gelegenheit, eine Wohnung im Zustand eines Erstbezugs nach Sanierung zu erwerben. Perfekt geeignet sowohl für Eigennutzer (Familien oder Paare mit Platzbedarf), die das Besondere suchen, als auch für Kapitalanleger, die von einer nachhaltigen, sorgenfreien Vermietbarkeit profitieren möchten.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	152,70 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Zimmer 2 (Schlafzimmer)

Exposé - Galerie



Zimmer 3 (Kind/Büro)



Zimmer 4 (Kind/Büro)

Exposé - Galerie



Küche



Bad

Exposé - Galerie



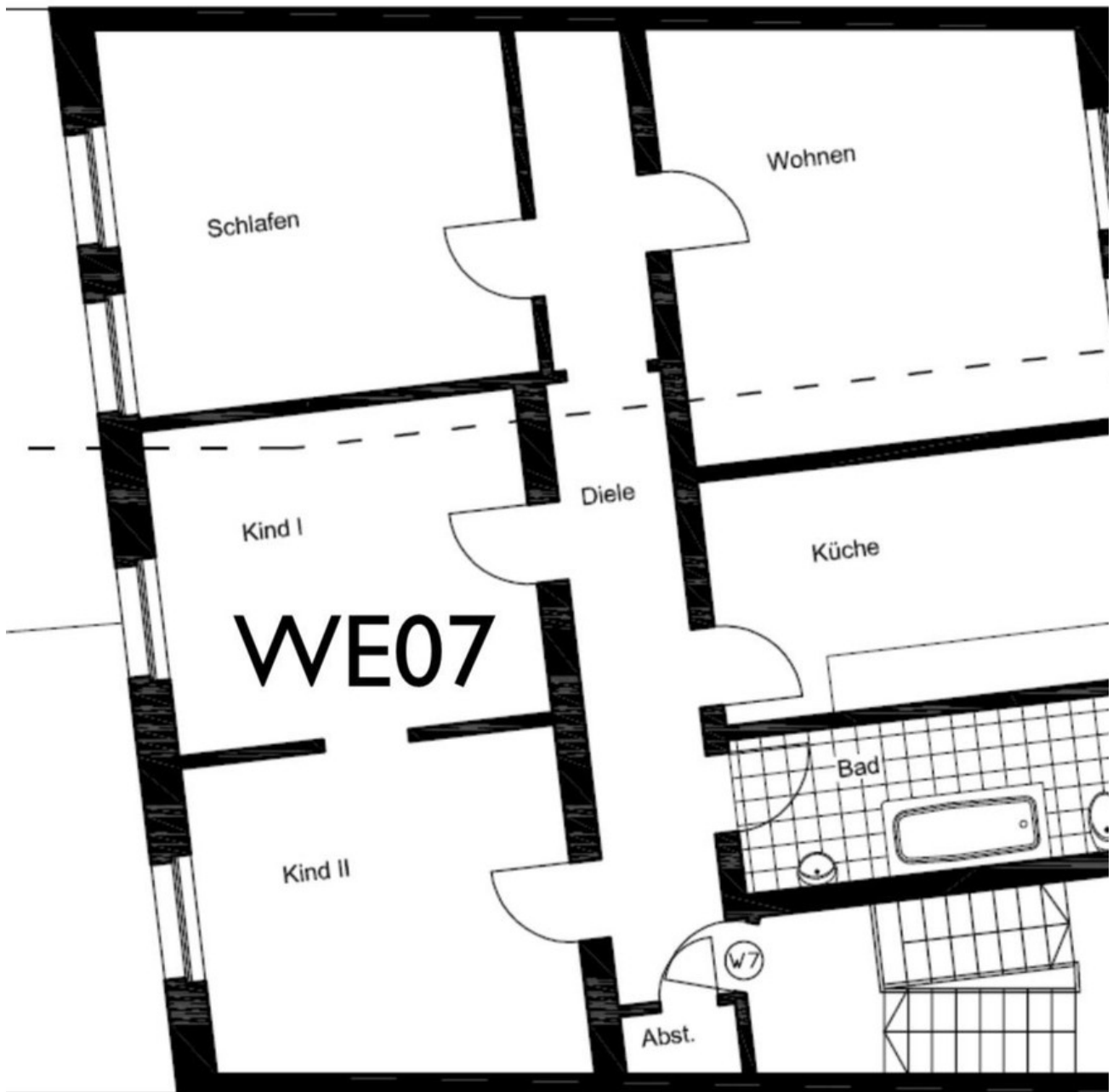
Flur



Flur

Exposé - Grundrisse

Rauental 13



Grundriss