

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Wuppertal

### charmante frisch renovierte Altbauwohnung in Wuppertal - löffelfertig möbliert



Objekt-Nr. **OM-464407**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christian Engel

Ewaldstr. 16  
42107 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1910	Mietsicherheit	1.200 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,00	Übernahmedatum	01.09.2026
Wohnfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	30 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	53 €	Heizung	Etagenheizung
Summe Nebenkosten	83 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese stilvolle, frisch renovierte 40 qm große Altbauwohnung im Erdgeschoss verbindet klassischen Charme mit praktischem Wohnkomfort. Hohe Decken verleihen den Räumen ein besonders großzügiges und angenehmes Wohngefühl und unterstreichen den typischen Altbaucharakter.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Berufspendler oder Studierende, die ein gepflegtes Zuhause mit guter Anbindung suchen. Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus urbaner Erreichbarkeit und Nähe zum Grünen: Der nächste Park ist nur 600 Meter entfernt und lädt zu Spaziergängen oder einer kurzen Auszeit im Freien ein.

Auch verkehrstechnisch ist die Wohnung sehr gut angebunden: Der Hauptbahnhof Wuppertal ist in nur 9 Minuten mit dem Auto erreichbar, die Autobahn A46, Abfahrt Elberfeld, befindet sich in der Nähe, und die Universität Wuppertal liegt nur etwa 13 Minuten mit dem Auto entfernt.

Eine attraktive Wohnung für alle, die den besonderen Charakter eines Altbaus schätzen und zugleich von einer gut angebundenen Lage profitieren möchten.

## Ausstattung

komplett möbliert und löffelfertig ausgestattet

### **Fußboden:**

Laminat, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Der Hauptbahnhof Wuppertal ist in nur 9 Minuten mit dem Auto erreichbar, die Autobahn A46, Abfahrt Elberfeld, befindet sich in der Nähe, und die Universität Wuppertal liegt nur etwa 13 Minuten mit dem Auto entfernt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Diele

# Exposé - Galerie



Bad



Küche



Außenfassade

# Exposé - Galerie



Außenfassade



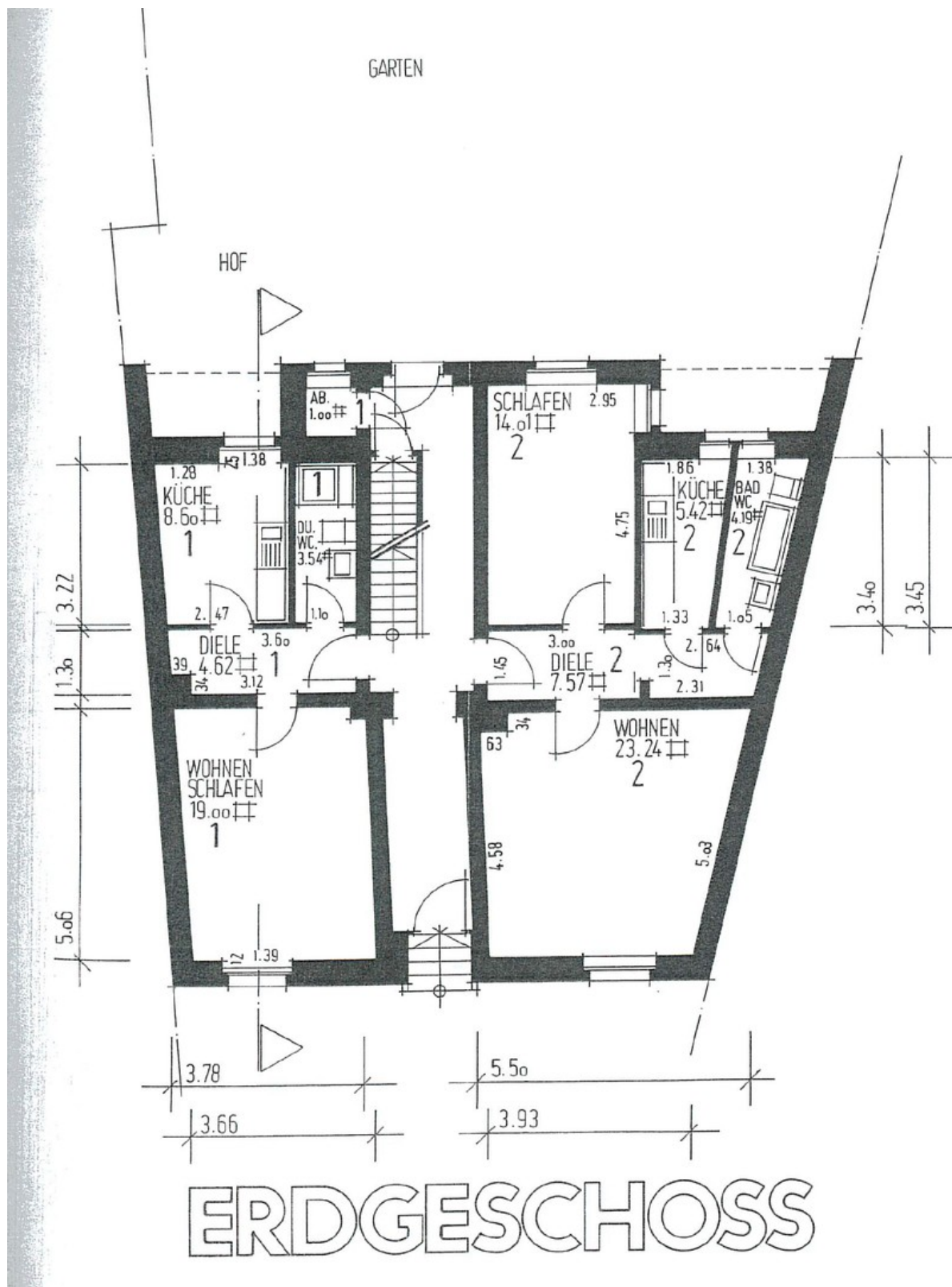
Park in der Nähe

# Exposé - Galerie



Eingangsfoyer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss vor Sanierung



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



— Laminat Tirol Eiche  
von Laminatdepot

Oberflächen Wohnzimmer