

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Wuppertal

### Renovierte 3-Zimmer-Wohnung in Wuppertal-Beyenburg



Objekt-Nr. **OM-465931**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **780 € + NK**

Ansprechpartner:  
Arndt Fackiner

Am Kriegermal 30  
42399 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                      |                |                |
|-------------------|----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr           | 1956                 | Übernahme      | ab Datum       |
| Zimmer            | 3,00                 | Übernahmedatum | 01.08.2026     |
| Wohnfläche        | 78,10 m <sup>2</sup> | Zustand        | renoviert      |
| Energieträger     | Öl                   | Schlafzimmer   | 2              |
| Nebenkosten       | 100 €                | Badezimmer     | 1              |
| Heizkosten        | 80 €                 | Etage          | 2. OG          |
| Summe Nebenkosten | 180 €                | Heizung        | Zentralheizung |
| Mietsicherheit    | 2.340 €              |                |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1956 errichteten Mehrfamilienhauses in zentraler Lage von Wuppertal-Beyenburg. Mit einer Wohnfläche von ca. 78,1 m<sup>2</sup> eignet sich die Einheit ideal für Familien oder 2-Personen-Haushalte.

Die Wohnung wurde im Jahr 2024/2025 umfassend renoviert und präsentiert sich in einem modernen und bezugsfertigen Zustand. Der Wohn- und Schlafbereich ist mit hochwertigem Laminatboden ausgestattet, während Küche und Badezimmer sowie der Flur mit pflegeleichten Fliesen versehen sind.

Beheizt wird die Immobilie über eine Öl-Zentralheizung; die Abrechnung erfolgt komfortabel über die Nebenkosten. Warmwasseraufbereitung erfolgt durch einen Durchlauferhitzer. Zusätzlich steht ein eigener Kellerraum zur Verfügung, der das Angebot abrundet.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive, modernisierte Wohnung mit durchdachtem Grundriss und komfortabler Ausstattung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Sonstiges

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins und die weitere Berücksichtigung bitten wir Interessenten um Übersendung einer aussagekräftigen Selbstauskunft.

Folgende Unterlagen werden benötigt:

Vollständig ausgefüllte Mieterselbstauskunft

Kopie eines gültigen Ausweisdokuments

Die letzten drei Gehaltsnachweise bzw. Einkommensnachweise

Aktuelle SCHUFA-Auskunft oder vergleichbarer Bonitätsnachweis

Wir bitten um Verständnis, dass nur vollständig eingereichte Unterlagen im weiteren Auswahlprozess berücksichtigt werden können. Selbstverständlich werden alle personenbezogenen Daten vertraulich behandelt und ausschließlich im Rahmen der Vermietung verwendet.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage im historischen Wuppertaler Stadtteil Beyenburg, einem der beliebtesten und naturnahsten Stadtteile Wuppertals. Die Straße „Am Kriegermal“ liegt in ruhiger Umgebung oberhalb des Ortskerns und zeichnet sich durch eine gepflegte Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einen hohen Freizeit- und Erholungswert aus.

Beyenburg verbindet dörflichen Charme mit einer guten Infrastruktur. Kindergärten sowie Schulen befinden sich im näheren Umfeld und sind in wenigen Minuten erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Buslinien 616, 626 und 669 gewährleistet. Die Haltestelle „Am Kriegermal“ befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zur Wupper und zum Beyenburger Stausee. Zahlreiche Wander- und Radwege, weitläufige Waldgebiete sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten machen die Lage insbesondere für Naturliebhaber und Familien attraktiv. Gleichzeitig sind die Wuppertaler Innenstadt, Remscheid und die Autobahn A1

innerhalb kurzer Fahrzeiten erreichbar, wodurch eine gute regionale und überregionale Anbindung gegeben ist.

Der historische Ortskern von Beyenburg mit seinen denkmalgeschützten Fachwerkhäusern, der Klosteranlage und der evangelischen Kirche prägt das besondere Ambiente des Stadtteils und verleiht der Wohnlage einen hohen Wohn- und Lebenswert.

**Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 156,30 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | E                             |

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer\_2

# Exposé - Galerie



Flur\_1



Schlafzimmer\_1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer\_2



Küche\_1

# Exposé - Galerie



Küche\_2



Aussicht\_Küche

# Exposé - Galerie



Büro/Kinderzimmer\_1



Büro/Kinderzimmer\_1

# Exposé - Galerie



Badezimmer\_1



Badezimmer\_2

# Exposé - Galerie



Flur\_2

# Exposé - Galerie



Flur\_3



Küche\_3

# Exposé - Galerie



Küche\_4



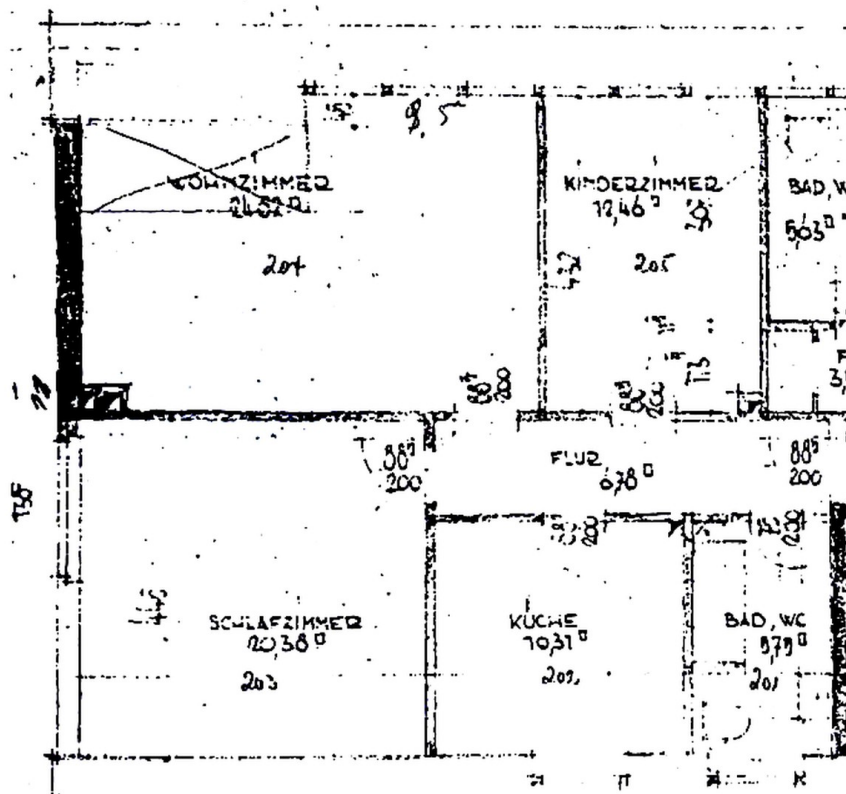
Schlafzimmer\_3

# Exposé - Galerie



Aussicht\_Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss