

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Wuppertal

**Renoviert: 2-Zi-Wohnung inkl. Einbauküche, Nähe  
Barmer Anlagen - Wärmepumpe**



Objekt-Nr. OM-468074

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **460 € + NK**

Ansprechpartner:  
Dirk Limberg

Emilstr. 17  
42289 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1963	Mietsicherheit	1.380 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	41,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	90 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkehrsgünstig gelegene gut geschnittene helle 2-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung in sehr ruhiger Wohnstraße.

Das Haus wurde in 2023/2024 komplett nach aktuellen Standards gedämmt (u. a. Fassade, Haus- und Hoftüre sowie Treppenhausfenster mit 3-fach-Verglasung).

Zur Wohnung:

Ein helles großes Wohnzimmer (ca. 20 m<sup>2</sup>), eine separate Küche mit Küchenzeile inkl. Elektrogeräten und ein gemütliches Schlafzimmer laden zur freien Entfaltung und individuellen Gestaltung ein. Die Eingangsdiele und der Flur im Schlafzimmer- und Badbereich bieten Möglichkeiten für zusätzlichen Stauraum.

Das kompakte Tageslichtbad ist mit einer Wanne ausgestattet, die mit wenig Aufwand auch als Dusche genutzt werden kann

Die Beheizung erfolgt über eine neu eingebaute Wärmepumpen-Zentralheizung (Februar 2025).

Die Wohnung wurde aktuell zur Vermietung frisch renoviert.

Sie ist optimal für 1 Person.

Vermietung durch privaten Eigentümer, Keine Wohnungsbaugesellschaft.

## Ausstattung

- Küchenzeile mit Kühl-/ Gefrierkombination, Einbauherd mit Cerankochfeld, Abzughaube und neuer Waschmaschine (11/2025) wird mitvermietet

- Audio-Gegensprechanlage (2024)

- Moderne sparsame Wärmepumpen-Zentralheizung

- Sat-TV

- Vorbereitung für Breitband-Internet-Anschluss (Kabelnetz)

- Verdunklungsrollos im Schlafzimmer für einen entspannten Schlaf (aktuell neu)

- Schöner Gemeinschaftsgarten

- Eigenes Kellerabteil

- Waschküche und Trockenkeller

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

- Sehr ruhige Wohnstraße, Nähe Barmer Anlagen

- Gute ÖPNV-Anbindung: Bus (2 Min.) und Schwebbahn (ca. 7 Min.), Bahnhof Barmen (ca. 5 Min. mit dem Bus)

- Autobahn A46, A1 ca. 10 Min.

- Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar (edeka), gute Anbindung an das

Nahversorgungszentrum Heckinghausen

- Kurze Wege zur Barmer Innenstadt zu Fuß oder per Bus

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	104,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Küche



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur Bad/Schlafzimmer



Eingangsdiele



Talblick Treppenhausfenster

# Exposé - Galerie



Barmer Anlagen