

# Exposé

## Wohnung in Wuppertal

### Exklusive, neuwertige Wohnung in TOP Lage



Objekt-Nr. OM-426094

#### Wohnung

Verkauf: **84.900 €**

Ansprechpartner:  
Justin Becker

Steinenfeld 13  
42107 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1948	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	47,35 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die TOP renovierte Wohnung befindet sich in einer gefragten Wohnlage, die urbanes Leben perfekt mit naturnaher Erholung verbindet.

Die aktuelle Nettokalmtmiete beträgt 425€ p.M.

- Wohnung 2025 aufwändig renoviert
- Gelungene Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Erholung
- Gepflegtes Mehrparteienhaus mit solider Bausubstanz
- Funktionale und durchdachte Grundrissgestaltung
- Geeignet für Eigennutzer oder Kapitalanleger
- Zentrale Lage mit guter Infrastruktur
- Kurzzeitvermietung denkbar (je nach Nutzungskonzept und rechtlicher Zulässigkeit)
- Wohnfläche mit hellen, flexibel nutzbaren Räumen
- Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht in allen Wohnbereichen
- Gebäude in ordentlichem baulichen Zustand
- Regelmäßige Instandhaltungen durchgeführt
- Kellerraum als zusätzliche Nutzfläche vorhanden
- Gemeinschaftlich nutzbare Bereiche ergänzen das Angebot

## Ausstattung

Bei dieser Wohnung handelt es sich um eine helle 2-Zimmer Wohnung. Die Ausstattung der Immobilie ist modern und bietet eine solide Basis für Ihre individuellen Wohnwünsche.

Die Ausstattung des Objekts ist neuwertig, funktional und alltagsgerecht. Sie umfasst:

- Hochwertige, pflegeleichte Bodenbeläge in Wohn- und Schlafräumen
- Helle, freundliche Sanitärräume
- Praktische Einbauelemente dort, wo sie sinnvoll sind
- Heizung: Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Etageheizung
- Außenbereich: Ein Gemeinschaftsinnenhof lädt zum Verweilen im Freien ein.
- Abstellmöglichkeiten im eigenen Kellerraum
- Gemeinschaftsflächen wie Fahrradstellplätze oder Waschkeller

## Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

## Lage

Beliebter Stadtteil Steinenfeld im Quartier Elberfeld

Charakteristisches Wohngebiet mit urbaner Anbindung und hoher Wohnqualität

Unmittelbare Nähe zu den Hardt-Anlagen

– einer der schönsten Parks Wuppertals mit Botanischem Garten

– in wenigen Gehminuten erreichbar

– ideal für Spaziergänge, Jogging und Erholung im Grünen

Zentrum Elberfeld fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar

– vielfältige Einkaufsmöglichkeiten

– City-Arkaden

– Ärzte, Banken und Gastronomie

Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

– Bushaltestellen in direkter Umgebung

Schnelle Autobahnbindung an die A46

– Anschlussstellen Katernberg oder Elberfeld

– zügige Verbindung Richtung Düsseldorf und Köln

Gute Bildungsinfrastruktur

– Schulen und Kindergärten im näheren Umkreis

– Universität Wuppertal gut erreichbar

– attraktive Lage für Familien und Studierende

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	266,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Hardt Park

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer

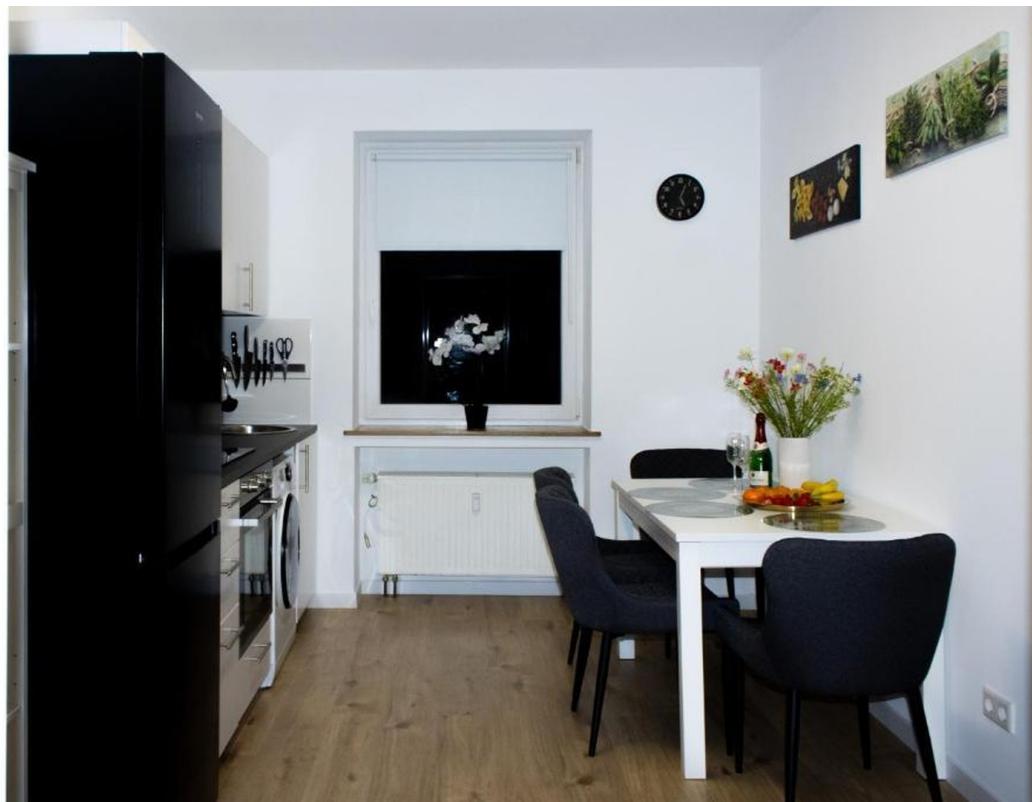


Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Botanischer Garten

# Exposé - Grundrisse

