



AGENTUR HOHMANN
IMMOBILIEN & VERSICHERUNGEN

Immobilienexposé
**s-h-i.de: „2 Ebenen - Virtual-Reality-Room,
Wohnen, Coworking, Atelier, Lager, Büro für
Handwerker“**

Objekt-Nr.:
2024-SH02-172



Wohnung zum Kauf

s-h-i.de: „2 Ebenen - Virtual-Reality-Room, Wohnen, Coworking, Atelier, Lager, Büro für Handwerker“

Kaufpreis
129.900 €

 252 m²
Wohnfläche (ca.)

 3
Zimmer

 1970
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	129.900 €
	Hausgeld	525 €
Käuferprovision zzgl. USt.	zzgl. 3,57% inklusive	

Die Immobilie

Objekt-Nr	2024-SH02-172	
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	252 m ²
	Zimmer	3
Weitere Informationen	verfügbar ab	kurzfristig, nach
	Modernisierungen	2024
	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Baujahr	1970
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Bad mit	Pissoir
	Boden	Fliesen

Abstellraum ✓

Gäste-WC ✓

Sonstige Heizungart Zentralheizung

Beschreibung

Zu den Räumlichkeiten im EG eines hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzten Hauses wurde in den vergangenen Jahren bereits eine Nutzungsänderung geplant. Diese wurde bislang nicht umgesetzt, weshalb die aktuelle Nutzung noch eine Gewerbenutzung vorsieht.

Raum 1 (inkl. offener Küche) und Raum 2 bieten im EG ca. 76m² Bürofläche die durch eine Umnutzung auch einer Wohnnutzung zugeführt werden könnten.

Aufgrund der im Kellergeschoss direkt zugänglichen weiteren 176m² Lagerfläche ergibt sich eine Gesamtfläche von ca. 252m².

EG: 76m² Bürofläche inkl. offener Küche zzgl.

UG: 176m² Lagerfläche (ca. 4 Meter Höhe!)

Gesamtfläche: 252m²

Nutzung als Coworking Fläche, Virtual-Reality-Room, Atelier, Lager & Büro für Handwerker
Saniertes Gewerbeobjekt (einer ehemaligen Gaststätte).

Elektroinstallationen, Wasserleitungen, Heizkörper und Türen wurden 2022-2023 erneuert.

Ausstattung

- + flexible Nutzung, variable Gestaltungsmöglichkeiten
- + 212.773,-€ Instandhaltungsrücklage per 31.12.2023, anteilig = 22.237,21€
- + große Lagerfläche, hoher Lagerraum (ca. 4 Meter)
- + Rollläden zur Straßenseite

Lage

Wuppertal-Uellendahl (West)

Das Objekt befindet sich in Wuppertal und bietet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an die Autobahn. Parkplätze sind in der Umgebung ausreichend vorhanden.

Wuppertal ist eine Stadt in Nordrhein-Westfalen und mit über 350.000 Einwohnern die größte Stadt im Bergischen Land. Die siebtgrößte Stadt des Bundeslandes gilt als das Industrie-, Wirtschafts-, Bildungs- und Kulturzentrum des Bergischen Landes. Sie ist bekannt für ihre Schwebebahn und gehört zu den grünsten Städten Deutschlands. Die Stadt ist auch Sitz des Landgerichts Wuppertal, des Amtsgerichts Wuppertal und der IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid.

(...)

Sonstiges

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder kennen jemanden der verkaufen möchte?
Dann kontaktieren Sie uns, wir nehmen Ihnen als Immobilien-Ökonom mit unserer Agentur

die Vermarktungsarbeit ab.

Zuvor erstellen wir eine umfassende, kostenlose und unverbindliche Marktwertermittlung & Analyse.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Gesprächstermin in unseren Geschäftsräumen

- Vielen Dank im Voraus, Ihr Team der AGENTUR Hohmann - Immobilien & Versicherungen.

www.s-h-i.de

—
Rechtshinweis:

Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.

Obwohl wir die Angaben, Berechnungen und die sonstigen Informationen mit Sorgfalt und nach

besten Wissen und Gewissen zusammengestellt haben, müssen wir uns Rechen- und Druckfehler

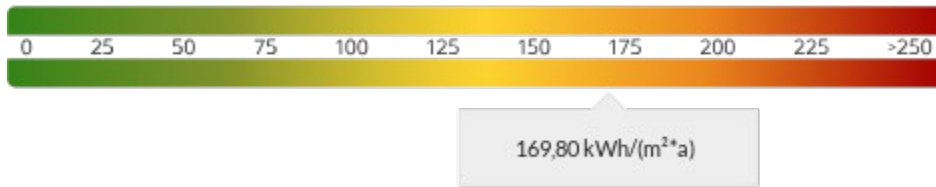
sowie Irrtümer vorbehalten. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Irrtum und

Zwischenverkauf vorbehalten.

Hiermit weisen wir auf unsere AGB hin die jederzeit Anwendung finden.

Der Makler-Vertrag mit unserer Agentur kommt entweder durch eine schriftliche Vereinbarung oder die Inanspruchnahme unserer Dienstleistung (Maklertätigkeit) auf der Basis unseres Objekt-Exposés und unserer Bedingungen zustande.

Energiebedarfsausweis



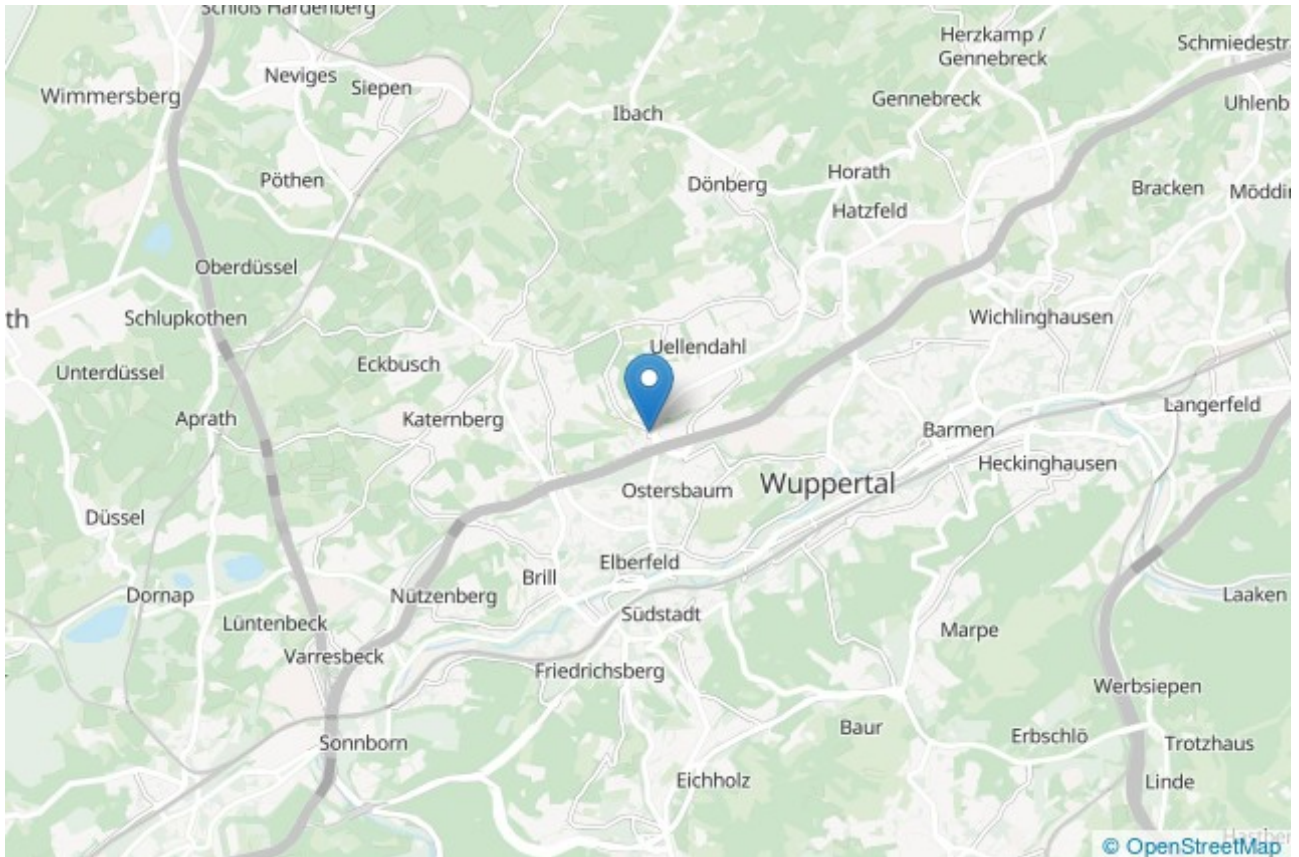
Endenergiebedarf	169,8
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	Gas
Gültig bis	26.01.2025

Ihr Ansprechpartner

Telefon	+49 202 69 58 69 00
Ort	42115 Wuppertal
E-Mail	info@sascha-hohmann-immobilien.de
Homepage	https://www.sascha-hohmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

42109 Wuppertal





Eingangsbereich, Straße



offene Küche, Raum 1



Kellerabgang



WC 1 von 2, Frauen und Männer getrennt



Zugang Hinterhof



ca. 176m² Lagerfläche



ca. 176m² Lagerfläche



Verbindung EG zur Lagerfläche



weitere Kellerfläche