



**AGENTUR HOHMANN**  
IMMOBILIEN & VERSICHERUNGEN

**Immobilien-Exposé**

**s-h-i.de: „Ladenlokal, Coworking,  
Atelier, Lager, Büro auf zwei Ebenen,  
ideal für Handwerker“**

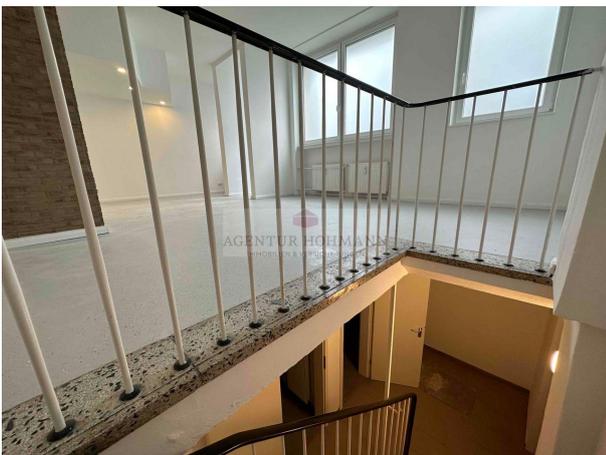
**Objekt-Nr.:**

**Lalo-Ts**



## Büro/Praxis zur Miete

in 42109 Wuppertal





## Details

Abstellraum

Gäste-WC

Miete zzgl. NK

**1.000 €**

Nebenkosten

**200 €**

Heizkosten

**180 €**

Wohnfläche (ca.)

**252 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Bürofläche (ca.)

**252 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Baujahr

**1970**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Pissoir**

Boden

**Fliesen**

## 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. 76m<sup>2</sup> Bürofläche die durch eine Umnutzung auch einer Wohnnutzung zugeführt werden könnten.

Aufgrund der im Kellergeschoss direkt zugänglichen weiteren 176m<sup>2</sup> Lagerfläche ergibt sich eine Gesamtfläche von ca. 252m<sup>2</sup>.

EG: 76m<sup>2</sup> Bürofläche inkl. offener Küche zzgl.

UG: 176m<sup>2</sup> Lagerfläche (ca. 4 Meter Höhe!)

Gesamtfläche: 252m<sup>2</sup>



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

+ große Lagerfläche, hoher Lagerraum (ca. 4 Meter)

+ Rollläden zur Straßenseite

## **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](http://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.



## Lage & Umgebung

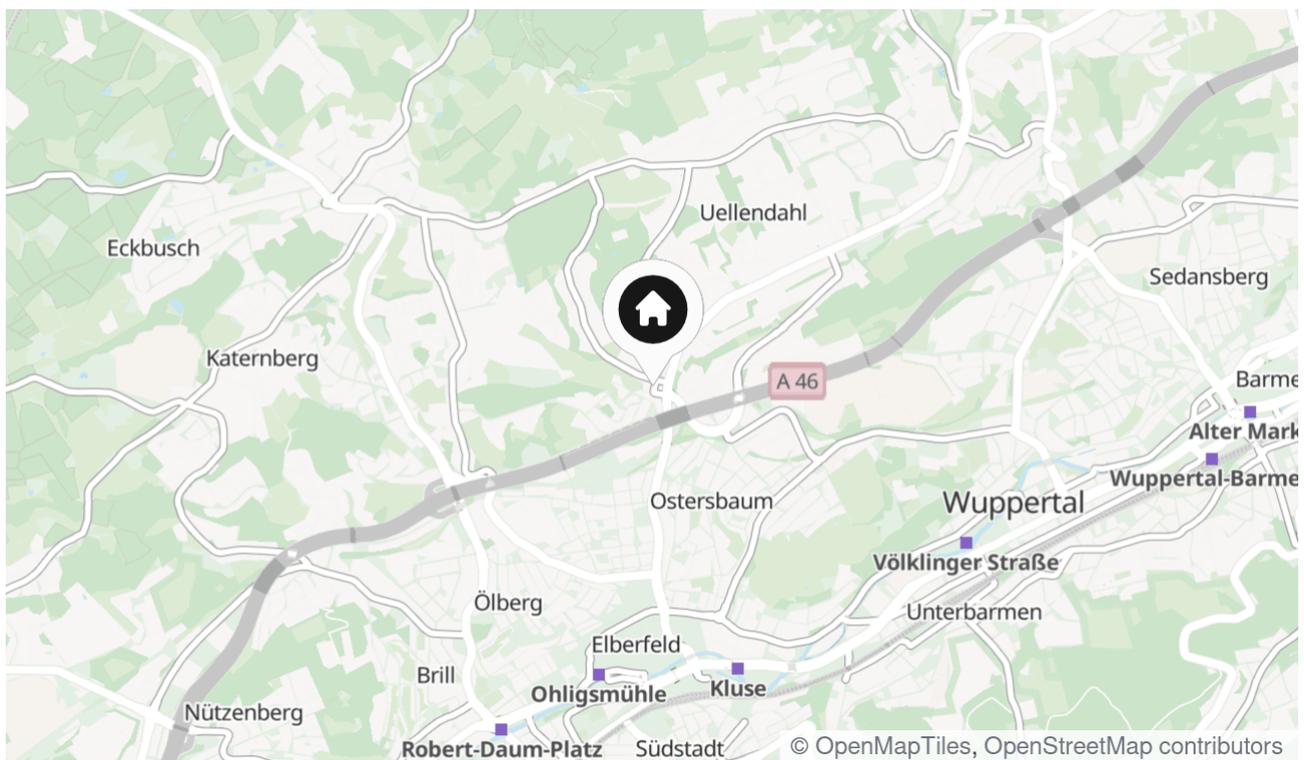
42109 Wuppertal

Wuppertal-Uellendahl (West)

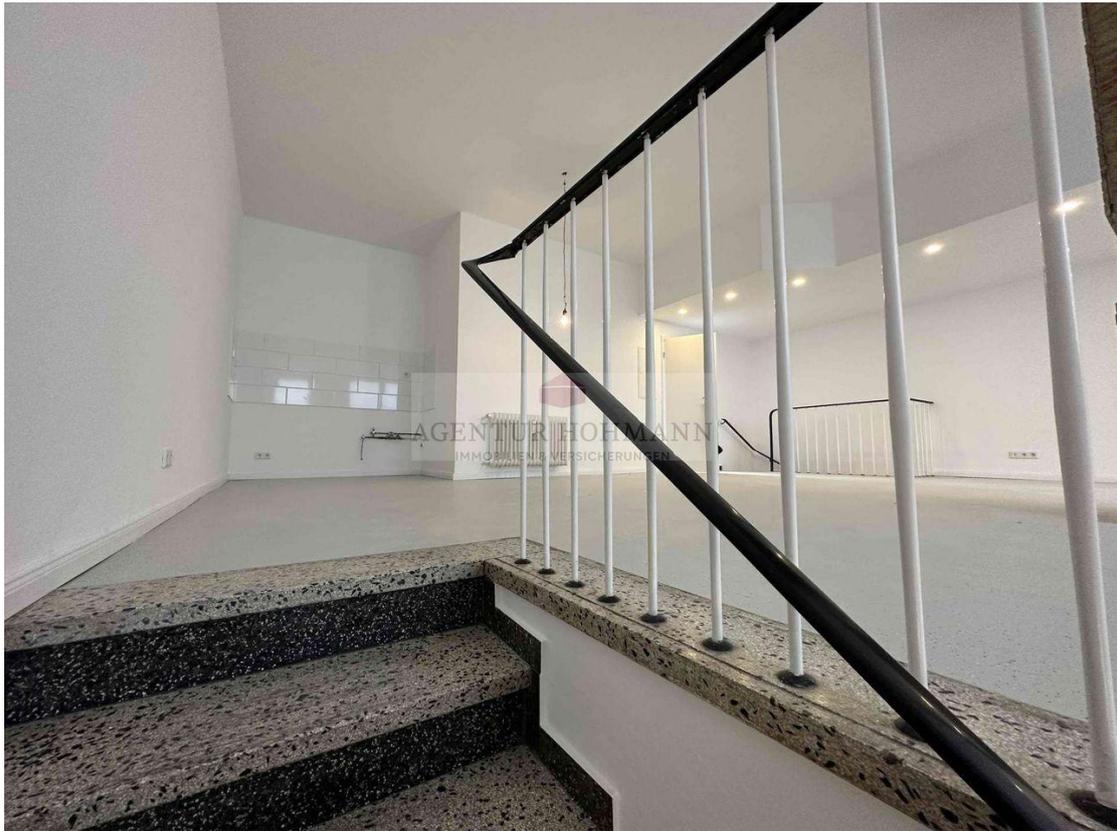
Das Objekt befindet sich in Wuppertal und bietet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an die Autobahn. Parkplätze sind in der Umgebung ausreichend vorhanden.

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.

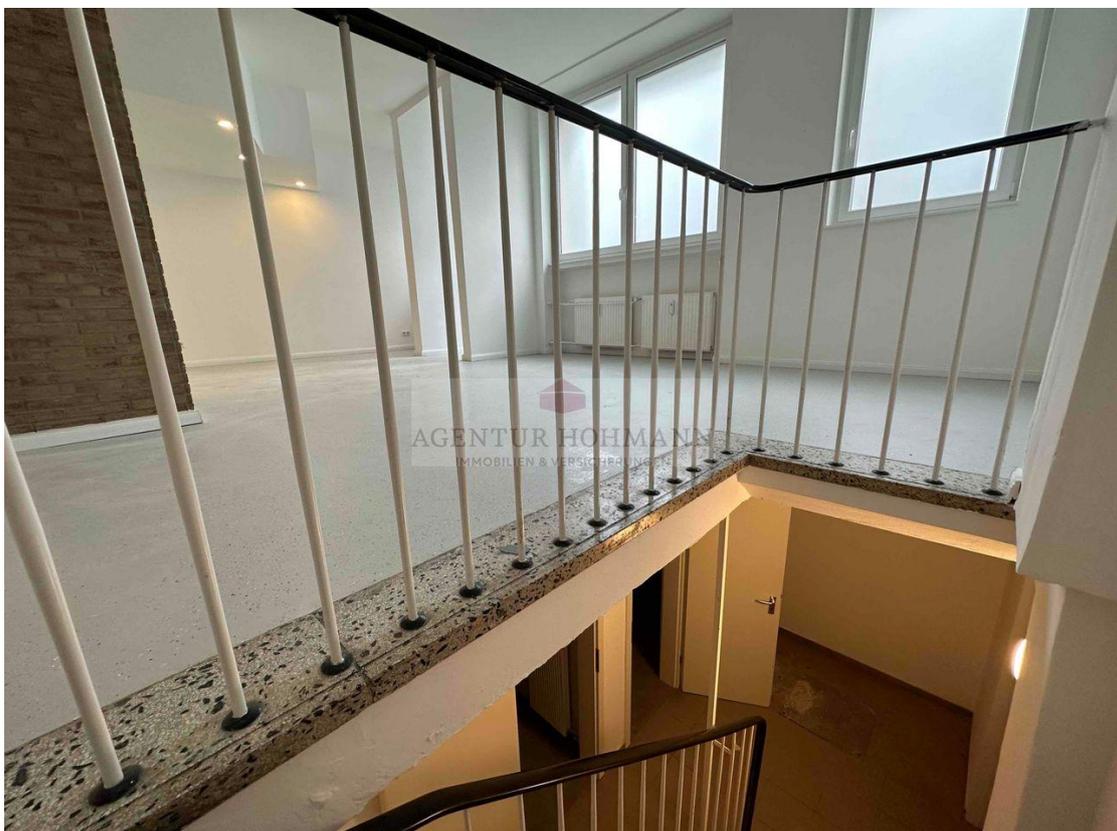
(...)



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Raum 1



Raum 1



offene Küche, Raum 1



Raum 2



Raum 2



WC 1 von 2, Frauen und Männer getrennt



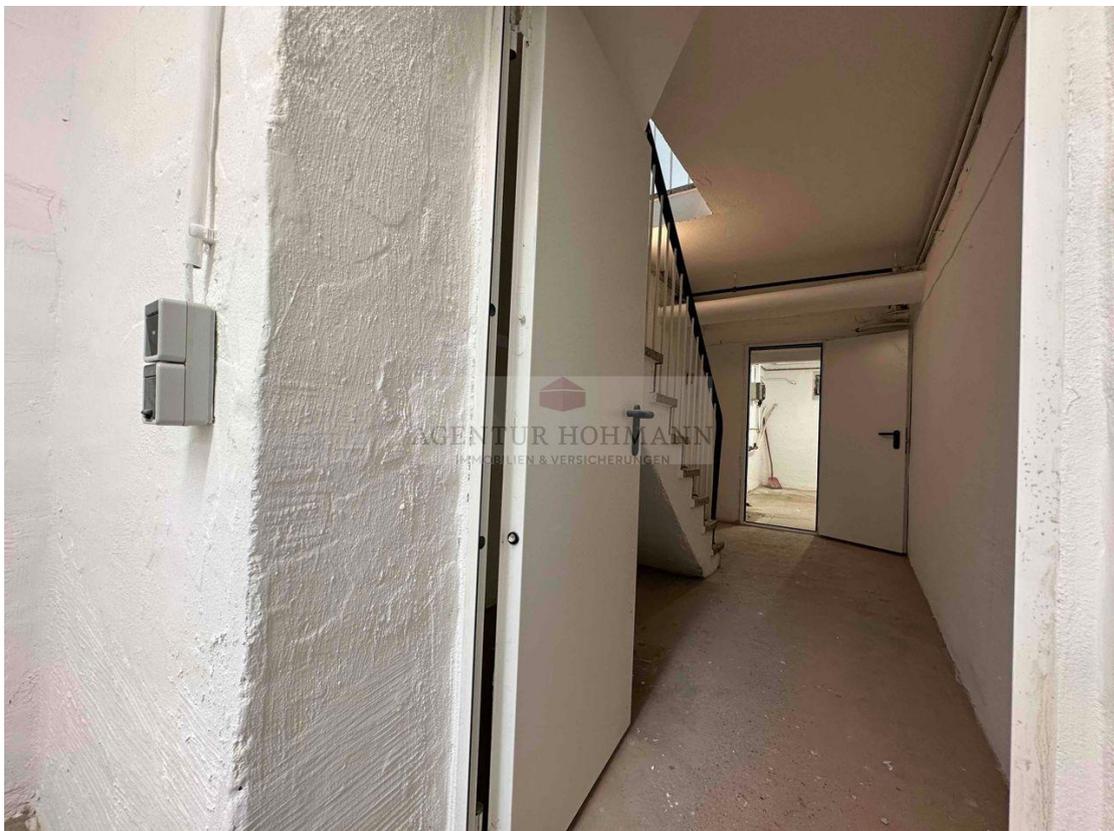
ca. 176m<sup>2</sup> Lagerfläche



Detail, Elektro



Anschlüsse



weitere Kellerfläche



## Kontakt

### **AGENTUR HOHMANN | Immobilien & Versicherungen**

Funckstr. 22

42115 Wuppertal

Telefon: +49 202 69 58 69 00

E-Mail: [info@sascha-hohmann-immobilien.de](mailto:info@sascha-hohmann-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

### **Impressum**

[www.sascha-hohmann-immobilien.de/impressum/](http://www.sascha-hohmann-immobilien.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.sascha-hohmann-immobilien.de](http://www.sascha-hohmann-immobilien.de)

