



Ausdruck der Webseite – kein Exposé!
**Attraktives Zweifamilienhaus mit
Gewerbefläche !!**

Objekt-Nr.:
9019




Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

Attraktives Zweifamilienhaus mit Gewerbehalle !!


Kaufpreis
665.000 €

 20
Zimmer

 3
Stellplätze

 321 m²
Wohnfläche (ca.)

 981 m²
Grundstück (ca.)

 88 m²
Nutzfläche (ca.)

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	665.000 €
Käuferprovision	3.57 %	

Die Immobilie

Objekt-Nr	9019
Kategorie	Standard
Anzahl Etagen	3
verfügbar ab	sofort
Baujahr	1950
Zustand	teil/vollrenovierungsbedürftig
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerungsart	Gas
Provisionspflichtig	✓

Stellflächen	Anzahl Stellplätze	3
	Stellplätze	1
	Garagenanzahl	2

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	321 m ²
	Zimmer	20
	Nutzfläche (ca.)	88 m ²

	Grundstück (ca.)	981 m ²
	vermietbare Fläche (ca.)	548 m ²
	Sonstige Fläche (ca.)	227 m ²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	3
Weitere Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Baujahr	1950
	Zustand	teil/
Ausstattungsdetails	Heizungsart	Zentralheizung
	Befeuerungsart	Gas

Beschreibung

Dieses herrschaftliche Einfamilienhaus mit anhängender Gewerbehalle, bietet sehr großzügigen Raum zur Entfaltung. Eine eigene Hofeinfahrt mit Tor ebnet den Weg zum Haupteingang, den Garagen und dem hauseigenen, sehr ruhigen und grünen Garten. Die Immobilie sticht hervor durch eine extravagante und individuelle Grundrissgestaltung. Vorhanden sind unter anderem Echtholzparkett, ein Kamin, ein Wintergarten als auch Master-Bedrooms mit eigenen Badezimmern bestehend aus Whirlpool artiger Wanne und

Dusche sowie begehbaren Ankleidezimmern. Mit über 20 möglichen Zimmern/ Räumen ist genug Platz, um mehrere Familien zu beherbergen. Die Schaffung vermietbarer Einheiten ist denkbar und kann ein sinnvoller Baustein beim Ankauf dieser Immobilie werden.

Das Objekt hat eine gute Bausubstanz, dennoch besteht Sanierungsbedarf. Die Liegenschaft erstreckt sich über drei Geschosse und ist teilweise unterkellert. Beginnend im Jahr 2006 wurden umfangreiche Modernisierungen und Renovierungen umgesetzt. Maßnahmen waren unter anderen die Sanierung der Bäder der elektrischen Leitungen sowie der Fenster.

Ausstattung

- Sehr gute Gebäudesubstanz
- Elektrik (1980)
- Isolierverglaste Kunststofffenster (1995-2006)
- Gaszentralheizung (2017)
- Flexibel nutzbare Gewerbefläche
- Stellplätze/Garage

Lage

Die Immobilie im Stadtteil Langerfeld bietet eine ideale Lage für private Nutzer. Die Umgebung ist ruhig, ländlich und idyllisch, was für eine sehr gute Wohnlage dieser Gegend spricht. Bebaut ist die Nachbarschaft überwiegend mit moderneren Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Für eine optimale Andienung an das Objekt empfiehlt sich ein eigener Pkw. Gleichzeitig ist, übergeordnet betrachtet, die Anbindung an das Stadtzentrum von Wuppertal befriedigend. Eine Investition in diese Mikrolage beherbergt, also unterm Strich, die besten Voraussetzungen für ein gutes Geschäft.

Sonstiges

Angaben gemäß EnEV 2014:

Verbrauchsausweis gültig vom: 29.11.2023

Endenergiebedarfskennwert: 133 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: E

MAKLERCOURTAGE

Der Käufer hat 3,57 % einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer des Verkaufspreises als Dienstleistungshonorar zu zahlen. Dieses einmalige Dienstleistungshonorar ist fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages und zahlbar an die Firma Alfred Vollmer Immobilien KG. Soweit der Käufer ein Unternehmer im Sinne des § 14 BGB ist gilt eine abweichende Provisionsregelung.

Energiebedarfsausweis



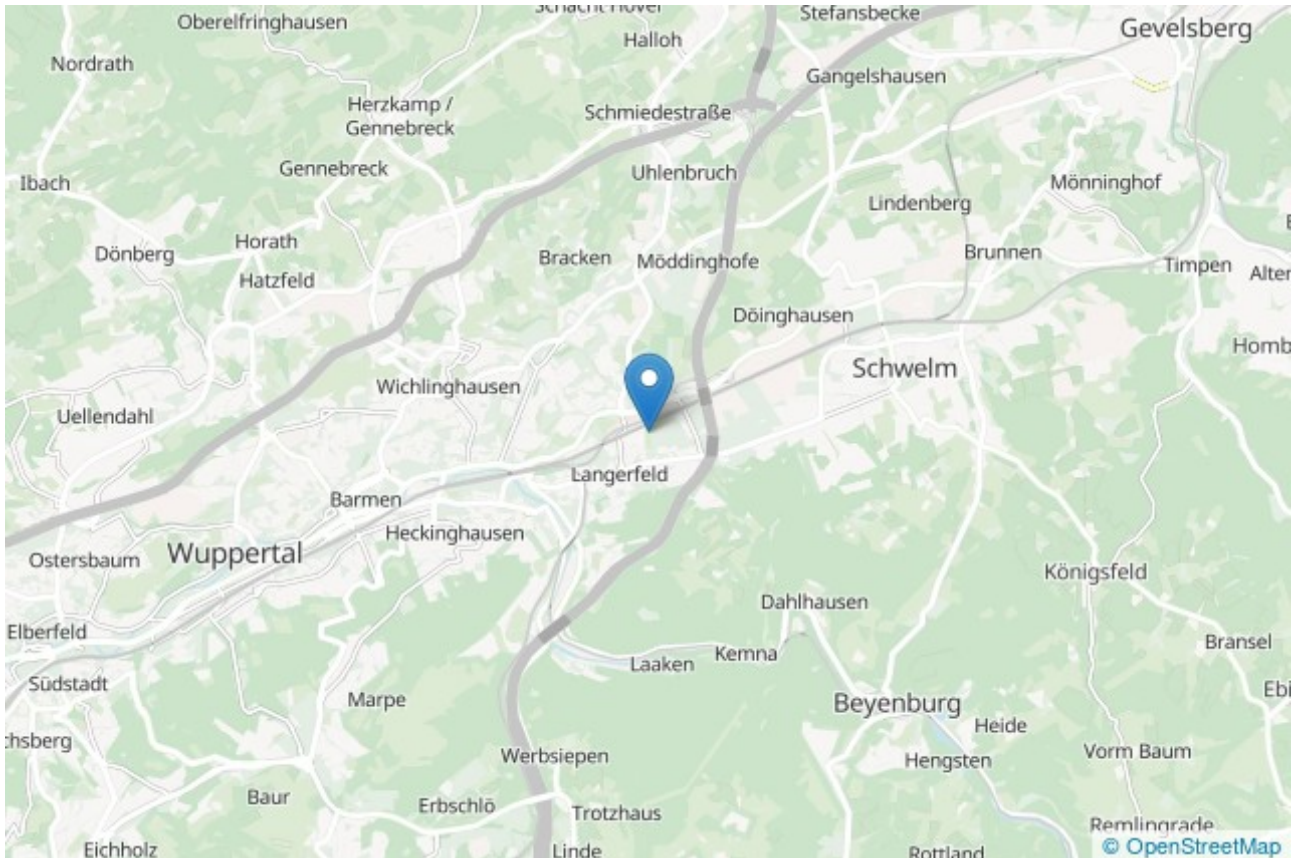
Endenergiebedarf	133 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	gas
Heizungsart	zentral
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Gültig bis	29.11.2033

Ihr Ansprechpartner

Name	Stephan A. Vollmer
Telefon	0202-945801
Ort	42103 Wuppertal
E-Mail	info@vollmer-moebius.de
Homepage	https://www.vollmer-moebius.de

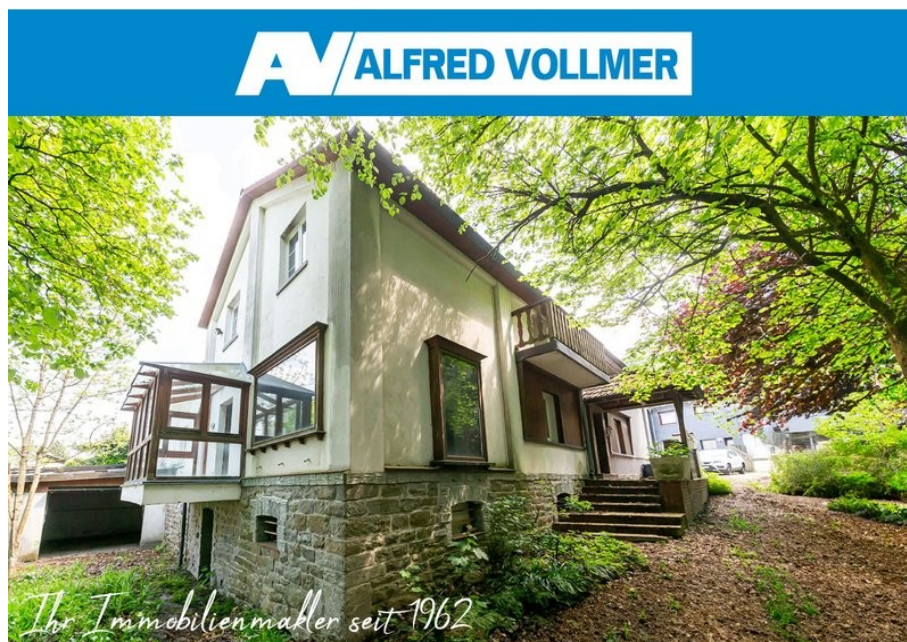
Lage und Umgebung

42389 Wuppertal - Langerfeld-Beyenburg





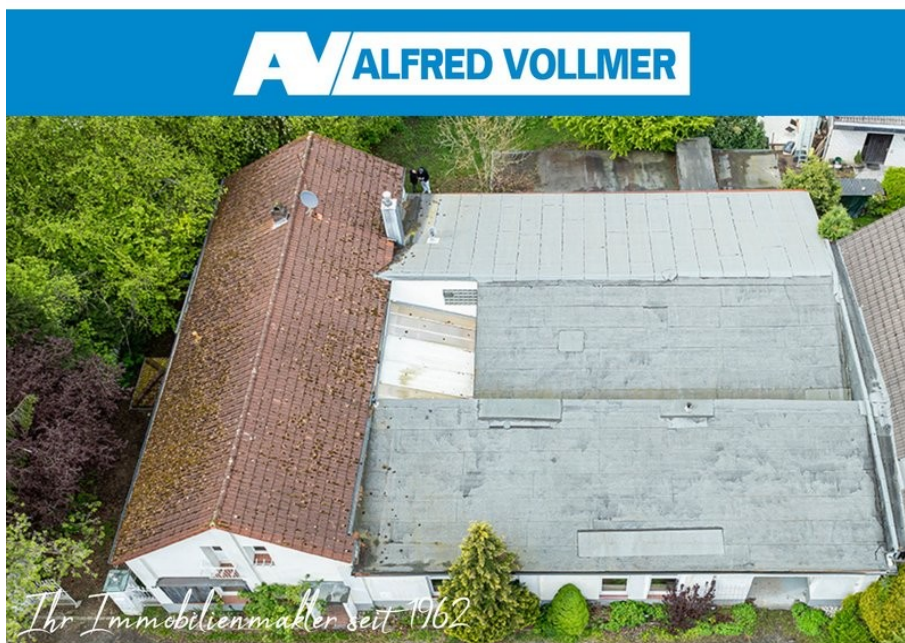
Frontansicht



Seitenansicht



Rückansicht



Vogelperspektive



Wohnzimmer



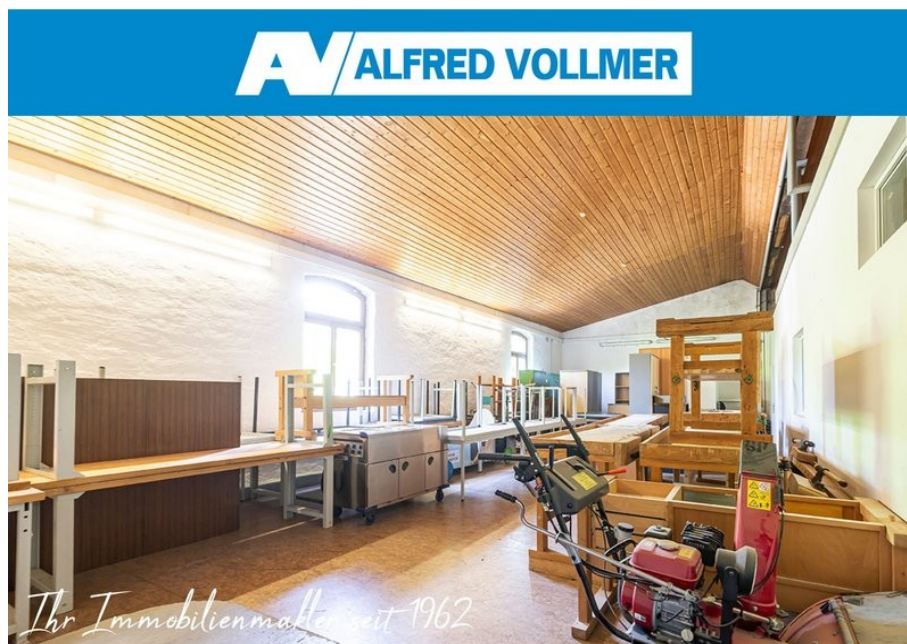
Gästezimmer



Gewerberaum



Kinder-/Gästezimmer



Halle



Badezimmer



Grundrisse