



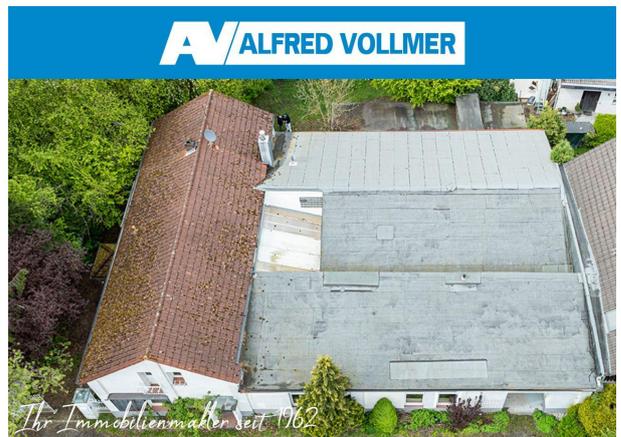
Immobilien-Exposé

**PREISREDUZIERUNG!! Attraktives
Einfamilienhaus mit Gewerbehalle !!**

Objekt-Nr.:
9040

Haus zum Kauf

in 42389 Wuppertal - Langerfeld



Details

Provisionspflichtig

Käuferprovision

3.57 %

Wohnfläche (ca.)

321 m²

Zimmer

20

Nutzfläche (ca.)

88 m²

Grundstück (ca.)

981 m²

Kategorie

Standard

Anzahl Etagen

3

Anzahl Stellplätze

3

Baujahr

1950

Stellplätze

1

Garagenanzahl

2

Zustand

teil/vollrenovierungsbedürftig

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
- Wohnfläche 321m²
- Gewerbehalle 227m²

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.

Lage & Umgebung

42389 Wuppertal - Langerfeld

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.

Energieausweis

Endenergiebedarf

133 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

gas

Heizungsart

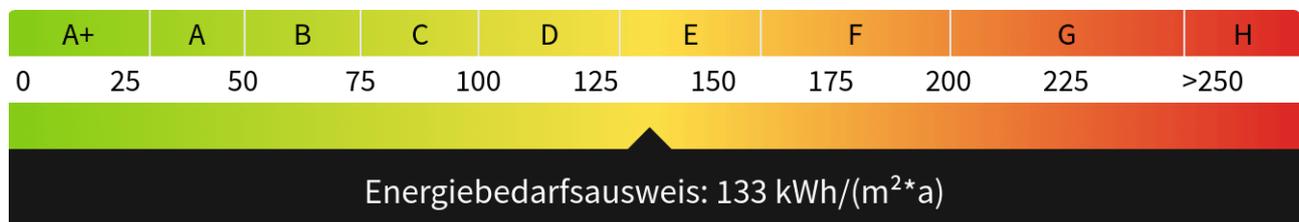
zentral

Wesentlicher Energieträger

Gas

Gültig bis

29.11.2033



AV ALFRED VOLLMER

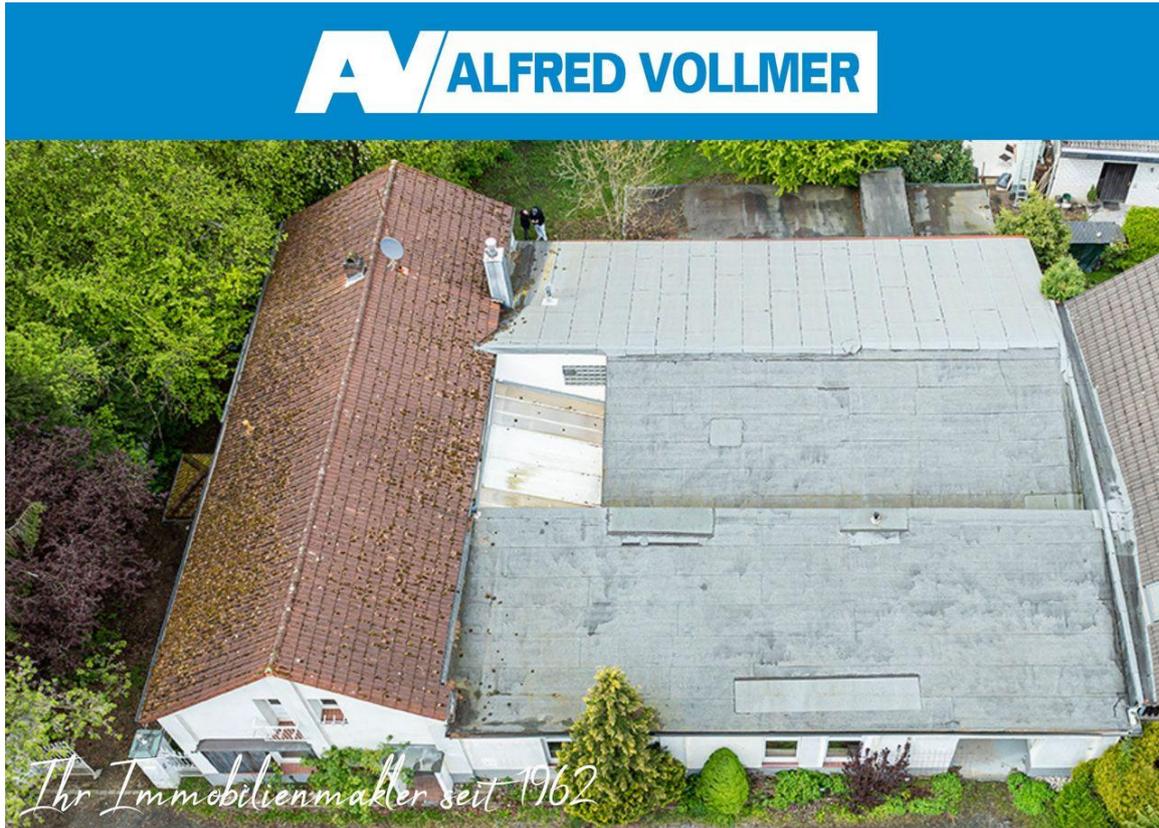


Seitenansicht

AV ALFRED VOLLMER



Rückansicht



Vogelperspektive



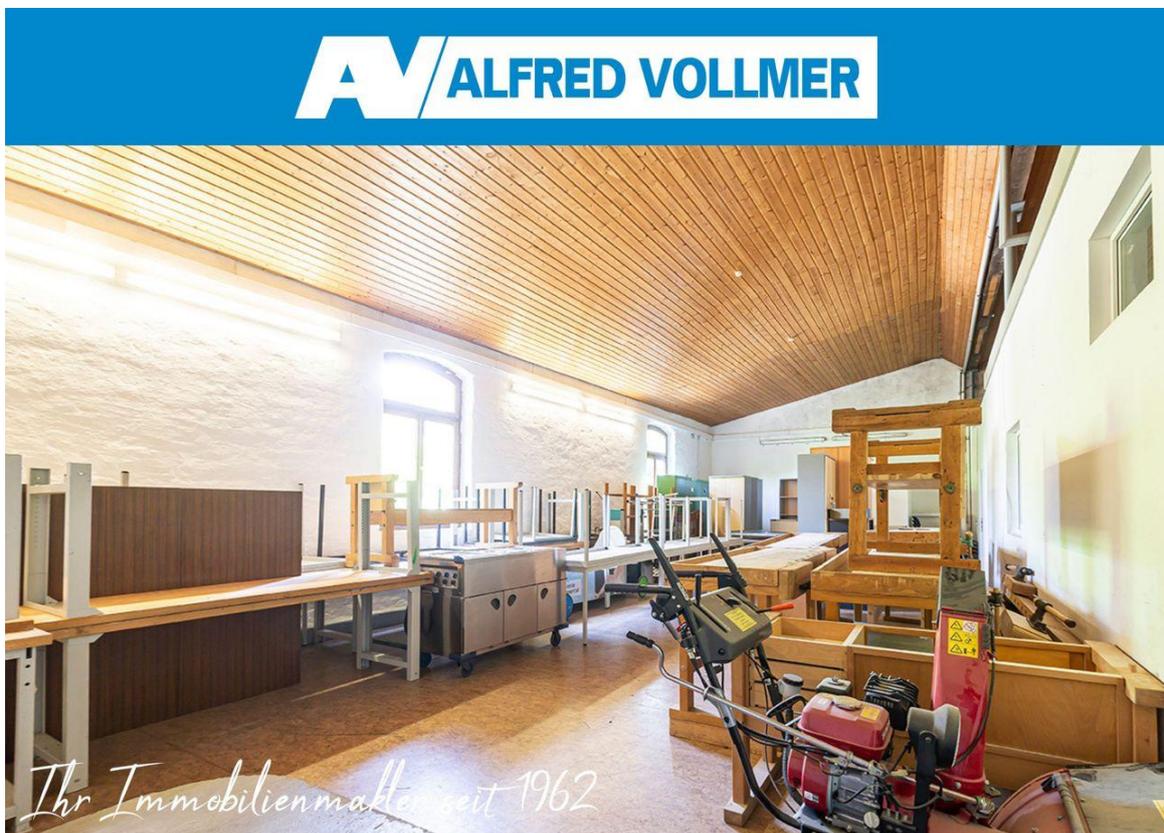
Wohnzimmer



Gästezimmer



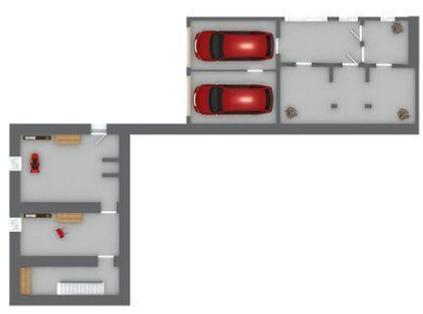
Gewerberaum





Ihr Immobilienmakler seit 1962

Badezimmer



Untergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Kontakt

Alfred Vollmer Immobilien KG

Schloßbleiche 34

42103 Wuppertal

Telefon: 0202-945801

E-Mail: info@vollmer-moebius.de

Ihr Ansprechpartner

Stephan A. Vollmer

Impressum

www.vollmer-moebius.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.vollmer-moebius.de

