



**Immobilien-Exposé**

**Praxis umnutzbar als Wohnung!**

**Objekt-Nr.:**

**9051**

# Wohnung zum Kauf

in 42369 Wuppertal - Ronsdorf



*Ihr Immobilienmakler seit 1962*



*Ihr Immobilienmakler seit 1962*

## Details

### Provisionspflichtig

Käuferprovision

**3.57 %**

Wohnfläche (ca.)

**170 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**8**

Nutzfläche (ca.)

**170 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Gehoben**

Lage im Objekt (Etage)

**0**

Anzahl Stellplätze

**3**

Baujahr

**1996**

Stellplätze

**3**

Zustand

**gepflegt**

Boden

**Teppich**

Heizungsart

**Zentralheizung**

Befeuerungsart

**Gas**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und ist aktuell im Grundriss wie eine Praxis aufgebaut. Ein großzügiger Eingangsbereich führt zu 8 multifunktionalen Räumen, welche durch Leichtbauwände abgeteilt sind und somit ohne großen Aufwand, individuell neu gestaltet werden können. Hinzu kommen eine Küche und zwei WC´s.

## **Ausstattung**

Die multifunktionale Fläche ist bisher als Praxis genutzt worden. Großzügige Fensterflächen geben den Räumlichkeiten eine helle und freundliche Atmosphäre. Die Ausstattung ist zeitgemäß und gepflegt. Die Fenster bestehen aus Kunststoffrahmen mit Isolierverglasungen und die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Die umnutzung zu Wohnfläche muss beantragt und baurechtlich genehmigt werden.

## **Sonstiges**

Die Wohnung ist frei.

Das Hausgeld beträgt inkl. sämtlicher Kosten wie z.B. Heizung, Allgemeinstrom, Kalt-/Warmwasser, Versicherungen, Müllabfuhr, Grundstückspflege und Winterdienst, Hausmeisterservice, Rücklagen und Verwaltung ca. EUR 586,00 pro Monat.

Drei Tiefgaragenstellplätze gehören zu der Wohnung.

Angaben gemäß EnEV 2014:

Energieverbrauchsausweis gültig vom 20.12.2018

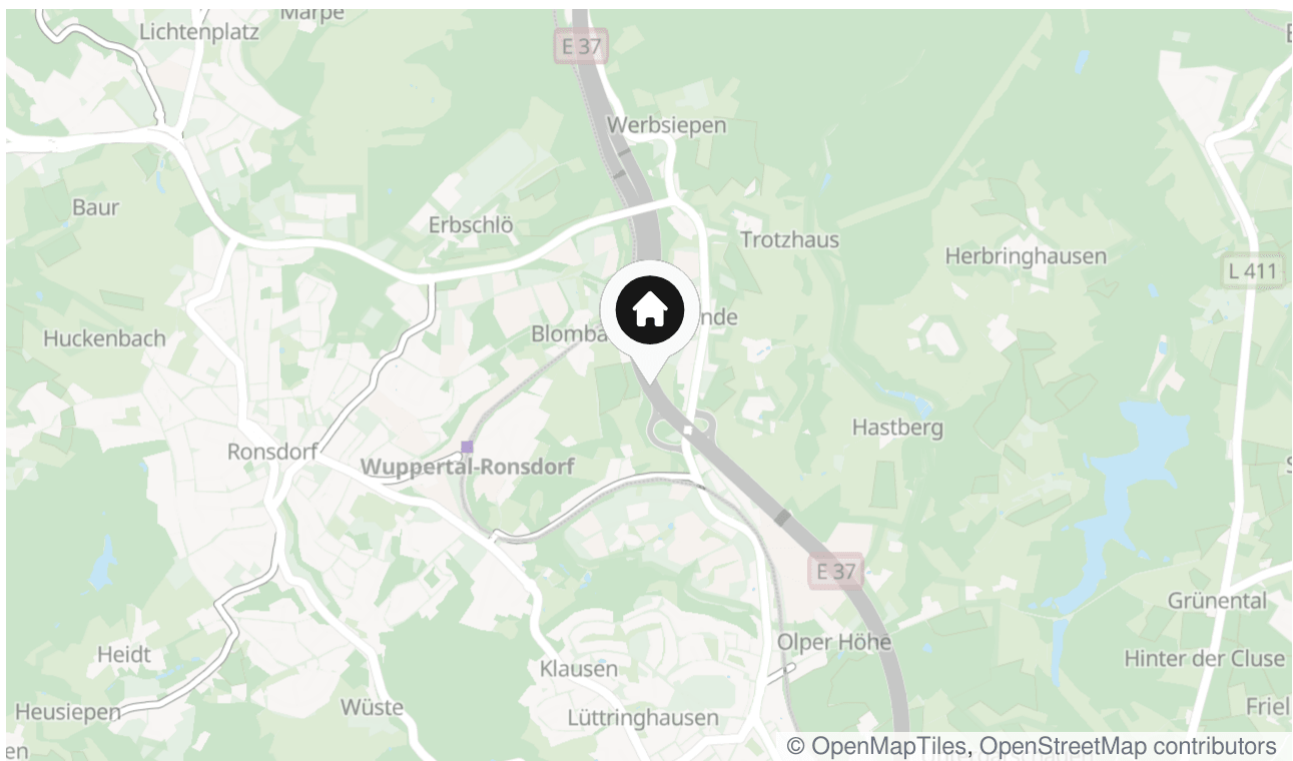
Verbrauchsenergiekennwert mit 100 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Effizienzklasse: D

## Lage & Umgebung

42369 Wuppertal - Ronsdorf

Die Immobilie befindet sich im Zentrum von Ronsdorf und ist über die Staubenthaler Straße zu erreichen. Es handelt sich um eine innerstädtische Lage mit bester, fußläufig zu erreichender Infrastruktur. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Banken und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich praktisch vor der Tür. Eine gute Anbindung an die Autobahn A1 und die Landstraße L418 ist gegeben. Zudem bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung und Naturerfahrung. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Parks und Grünanlagen, die zu entspannenden Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen. Die nahegelegenen Wälder und Wanderwege ermöglichen es, zentrales Wohnen mit Nähe zur Natur zu verbinden.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**100 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

**gas**

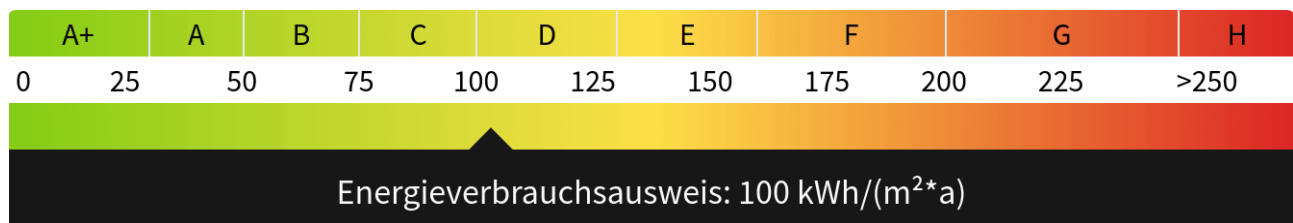
Heizungsart

**zentral**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Gültig bis

**20.12.2028**



Hausansicht



Hausansicht



Eingangsbereich



Flur





Küche



Zimmer 1

**AV ALFRED VOLLMER**



Zimmer 2

**AV ALFRED VOLLMER**



Badezimmer



**Buchen Sie schon  
mal den Urlaub!**

**Wir verkaufen Ihre Immobilie!**

Wir verkaufen Ihre Immobilie!

**AV ALFRED VOLLMER**



**CLEVER INVESTIEREN!**

Telefon 0202 945801  
[www.vollmer-moebius.de](http://www.vollmer-moebius.de)

QR

## Kontakt

### **Alfred Vollmer Immobilien KG**

Schloßbleiche 34

42103 Wuppertal

Telefon: 0202-945801

E-Mail: [info@vollmer-moebius.de](mailto:info@vollmer-moebius.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Stephan A. Vollmer

### **Impressum**

[www.vollmer-moebius.de/impressum/](http://www.vollmer-moebius.de/impressum/)

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

[www.vollmer-moebius.de](http://www.vollmer-moebius.de)

