



**Immobilien-Exposé**

**Moderne Gewerbefläche zur Miete in  
Wuppertal Elberfeld Ideal für Ihr  
Unternehmen!**

**Objekt-Nr.:**

**9238**

# Einzelhandel zur Miete

in 42103 Wuppertal - Elberfeld



## Details

Nebenkosten

**280 €**

Heizkosten

**160 €**

Kaution

**5.000 €**

Nutzfläche (ca.)

**255,71 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche (ca.)

**255,71 m<sup>2</sup>**

Verkaufsfläche (ca.)

**255,71 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Gehoben**

Lage im Objekt (Etage)

**0**

Baujahr

**1952**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

Boden

**Fliesen, Parkett**

Heizungsart

**Fernwärmeheizung**

Befeuerungsart

**Fernwärme**

## Beschreibung

Dieses attraktive Gewerbeobjekt befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Gebäudes und bietet eine großzügige Gesamtfläche von ca. 255,71m<sup>2</sup>, welche sich in 208,37m<sup>2</sup> Nutzfläche und 47,34m<sup>2</sup> Lagerfläche gliedert. Diese Abtrennung der Lagerfläche wird vor der Neuvermietung rückgängig gemacht, sodass die Gesamtfläche von ca. 255,71 m<sup>2</sup> als Verkaufsfläche genutzt werden kann. Auf dieser Fläche befinden sich ein einladender Eingangsbereich, drei WCs, fünf Räume sowie eine kleine Küche für Mitarbeiter. Die Immobilie wurde 2008 komplett saniert und befindet sich in einem hervorragenden und gepflegten Zustand.

Die gesamte Fläche wird über Fernwärme beheizt. Die Räumlichkeiten sind mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet. Große doppelverglaste Kunststoffrahmenfenster aus dem Jahr 2008 sorgen für eine helle und einladende Umgebung. Zum Arbeiten steht Ihnen schnelles Internet, alternativ auch ein DSL-Anschluss zur Verfügung.

Ein Pluspunkt ist die Möglichkeit zur Außenreklame, wodurch sich das Objekt ideal für Gewerbetreibende eignet, die von guter Sichtbarkeit profitieren möchten.

Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Büro-, Praxis- oder Dienstleistungsnutzungen und überzeugt durch ihre moderne Ausstattung sowie die attraktive Lage im Erdgeschoss.

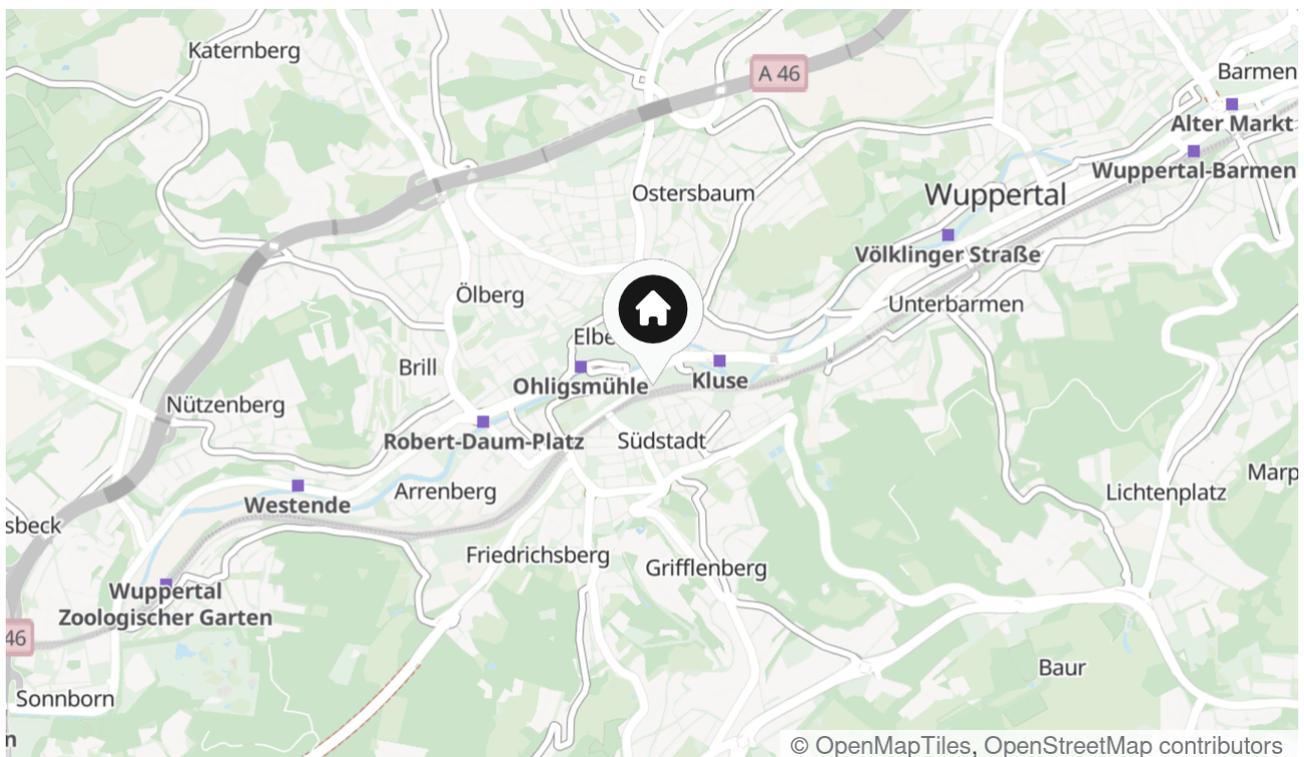
## **Ausstattung**

- Große, bodentiefe Fenster zur Fußgängerzone hin
- Hochwertiger Parkettboden
- Schnelles Internet
- Lagerfläche im Keller

## Lage & Umgebung

42103 Wuppertal - Elberfeld

Die Gewerbefläche liegt in einer Stichstraße der stark frequentierten Herzogstraße. Laut Passantenfrequenzanalyse 2023 passieren etwa 456 Personen pro Stunde diese Straße. In der unmittelbaren Umgebung gibt es diverse gastronomische Angebote, Einzelhandelsgeschäfte und alle möglichen Dienstleister. Die nahegelegene B7 ermöglicht eine schnelle Anbindung an andere Wuppertaler Stadtteile. Parkhäuser und Parkplätze in fußläufiger Entfernung bieten optimale Parkmöglichkeiten für Kunden.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

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

Befeuerungsart

**fern**

Heizungsart

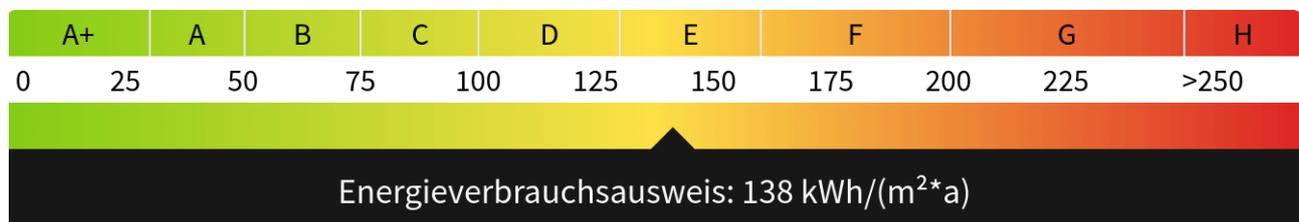
**fern**

Wesentlicher Energieträger

**Fernwärme**

Gültig bis

**09.05.2033**





Frontansicht



Frontansicht



Empfangsbereich



Badezimmer



Küche

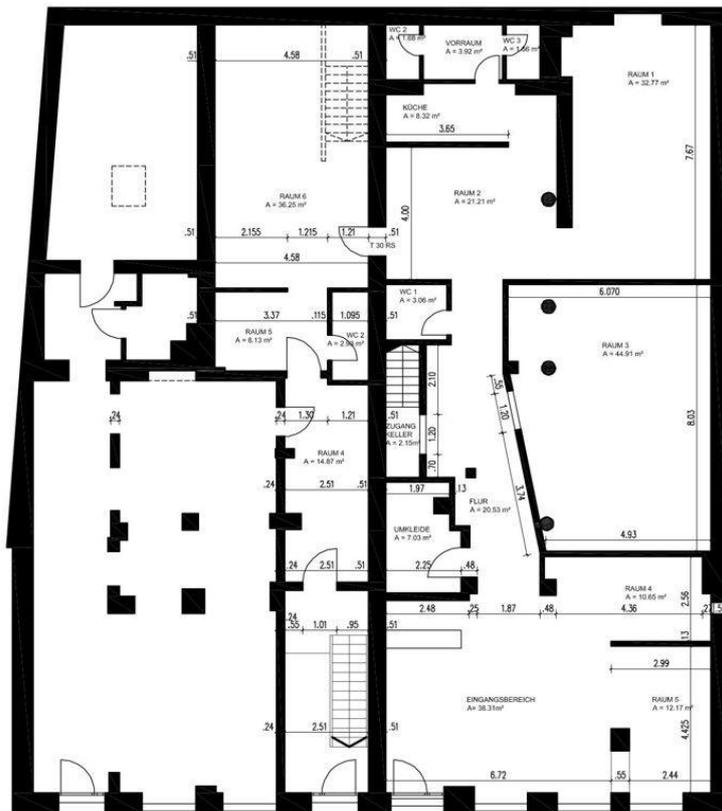


Arbeitszimmer 2



*Ihr Immobilienmakler seit 1962*

Arbeitszimmer 3



Grundriss

**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)

