



**Immobilien-Exposé**

**Investitionsobjekt in beliebter Lage!**

**Objekt-Nr.:**

**9229**

# Wohnung zum Kauf

in 42287 Wuppertal - Barmen



## Details

**Provisionspflichtig****Barrierefrei**

Käuferprovision

**4.76 %**

Wohnfläche (ca.)

**70 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**1**

Kategorie

**Standard**

Lage im Objekt (Etage)

**4**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Wohneinheiten

**1**

Baujahr

**2017**

Zustand

**teil/vollrenovierungsbedürftig**

Heizungsart

**Zentralheizung**

Befeuerungsart

**Gas**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines historischen Fabrikgebäudes, welches 2017 aufwendig und umfassend saniert wurde. Der industrielle Stil der sanierten Immobilie spiegelt sich in der hochwertigen Gestaltung des gesamten Gebäudes wider, sowohl im Innen- wie im Außenbereich.

Das Haus bietet moderne Annehmlichkeiten, wie einen Aufzug (neu in 2017) und einen barrierearmen Zugang. Die Dachgeschoss-Wohnung selbst befindet sich im Rohbauzustand. Sie besteht derzeit aus einem großen Studioraum mit vorhandenen Installationen für Küche und Bad, sowie einem abgetrennten Badezimmer. Es ist ein Estrich mit Trittschalldämmung vorhanden.

Der Dachstuhl ist als Sparrendach ausgeführt und verfügt über Dachflächenfenster aus einer älteren Sanierung in den 1990er Jahren.

Darüber hinaus ist eine moderne Wohnungseingangstüre mit einer Türsprechanlage mit Kamera verbaut.

Die Wohnung müsste energetisch saniert werden mit Einbau einer Fußbodenheizung und neuem

Estrich (anstelle der vorhandenen Standard-Heizkörper) sowie Wärmedämmung des Dachstuhls und Austausch der vorhandenen Dachfenster. Weiter ist laut Einschätzung des Statikers davon auszugehen, dass einzelne Dachsparren vor Einbau der Wärmedämmung sowie neuer Dachfenster ertüchtigt werden müssen.

Detaillierte Unterlagen der bereits geplanten Umbaumaßnahmen liegen vor. Diese umfassen auch die Erneuerung des Badezimmers sowie die Schaffung eines zusätzlichen Schlafzimmers. Alle genannten Umbauarbeiten sind von der Eigentümergemeinschaft bestätigt und in der Mitschrift zur Eigentümerversammlung protokolliert.

Nähere Auskünfte über Details der energetischen Sanierung sowie der dazugehörigen, vorhandenen Unterlagen können bei Interesse zur Verfügung gestellt werden.

## **Ausstattung**

- Gebäudesanierung (2017)
- Wohnung in Rohbauzustand
- Vorbereitende Planung für energetische Sanierung abgeschlossen
- Gaszentralheizung (2017)
- Aufzug (2017)
- Barrierearm

## **Sonstiges**

### MAKLERCOURTAGE

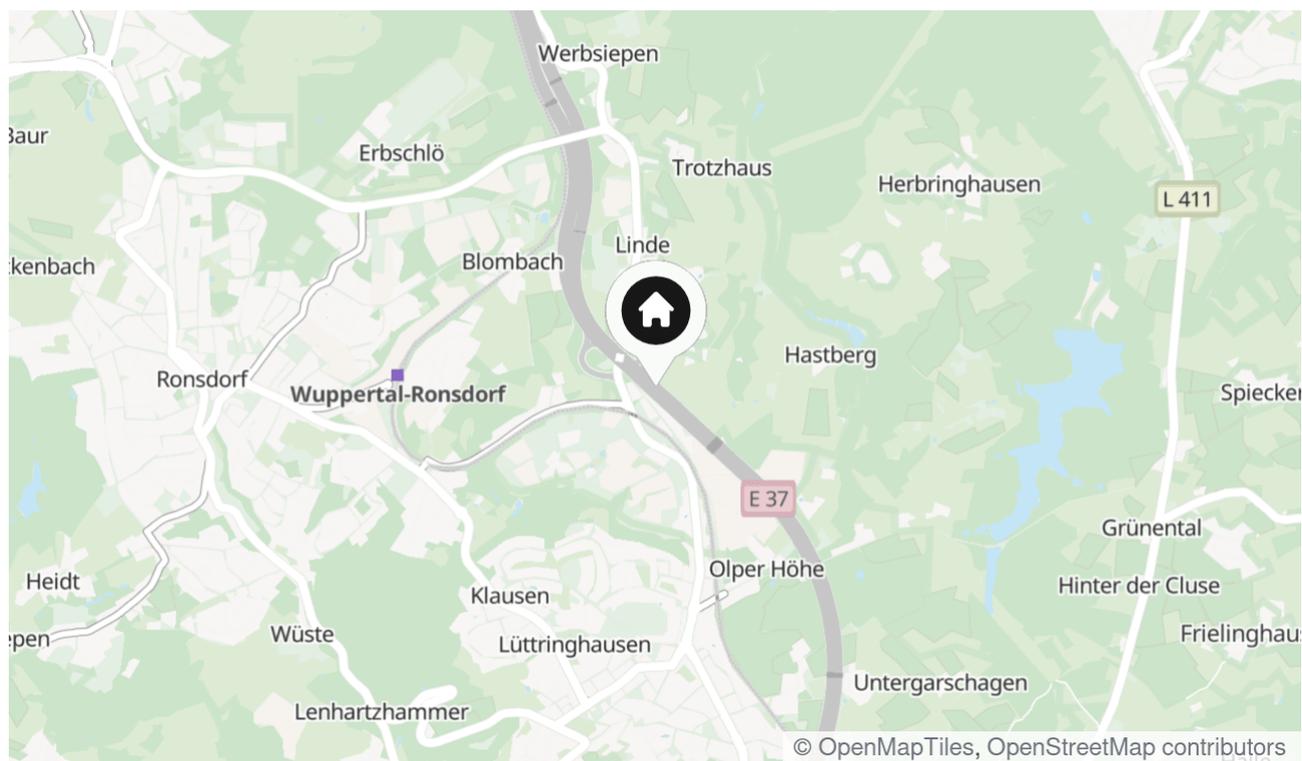
Der Käufer hat 4,76 % einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer des Verkaufspreises als Dienstleistungshonorar zu zahlen. Dieses einmalige Dienstleistungshonorar ist fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages und zahlbar an die Firma Alfred Vollmer Immobilien KG. Soweit der Käufer ein Unternehmer im Sinne des § 14 BGB ist gilt eine abweichende Provisionsregelung.

## Lage & Umgebung

42287 Wuppertal - Barmen

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße im Barmer Viertel Kothen, die von einer harmonischen Mischung aus historischer und moderner Bebauung geprägt ist. Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und bietet einen malerischen Blick über die Stadt.

Die unmittelbare Nähe zum Kothener Busch bietet ideale Möglichkeiten zur Naherholung. Das aufwendig sanierte Fabrikgebäude fügt sich nicht nur architektonisch harmonisch in das Straßenbild ein, sondern trägt auch zur Aufwertung des Quartiers bei. Dank der zentralen Lage sind sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Restaurants, Schulen und weitere Einrichtungen in wenigen Minuten erreichbar. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung macht die Mikrolage zu einer besonders begehrten Adresse in Wuppertal.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

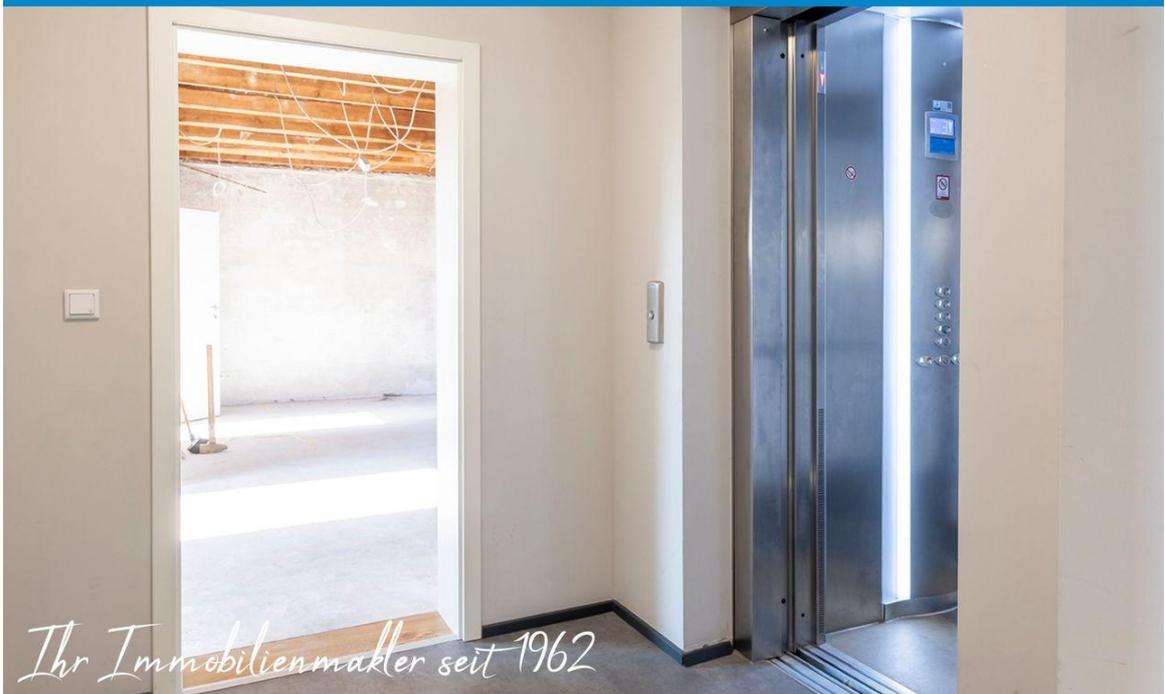
**AV ALFRED VOLLMER**



*Ihr Immobilienmakler seit 1962*

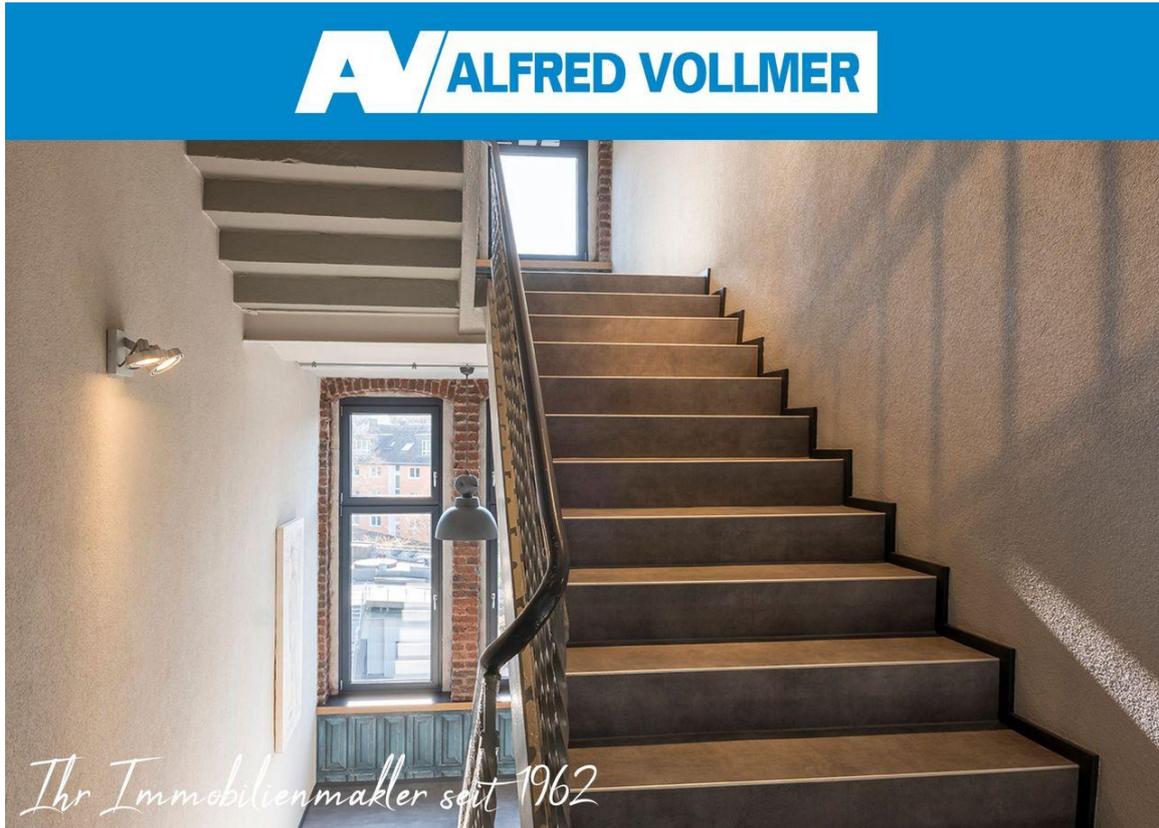
Frontansicht

**AV ALFRED VOLLMER**

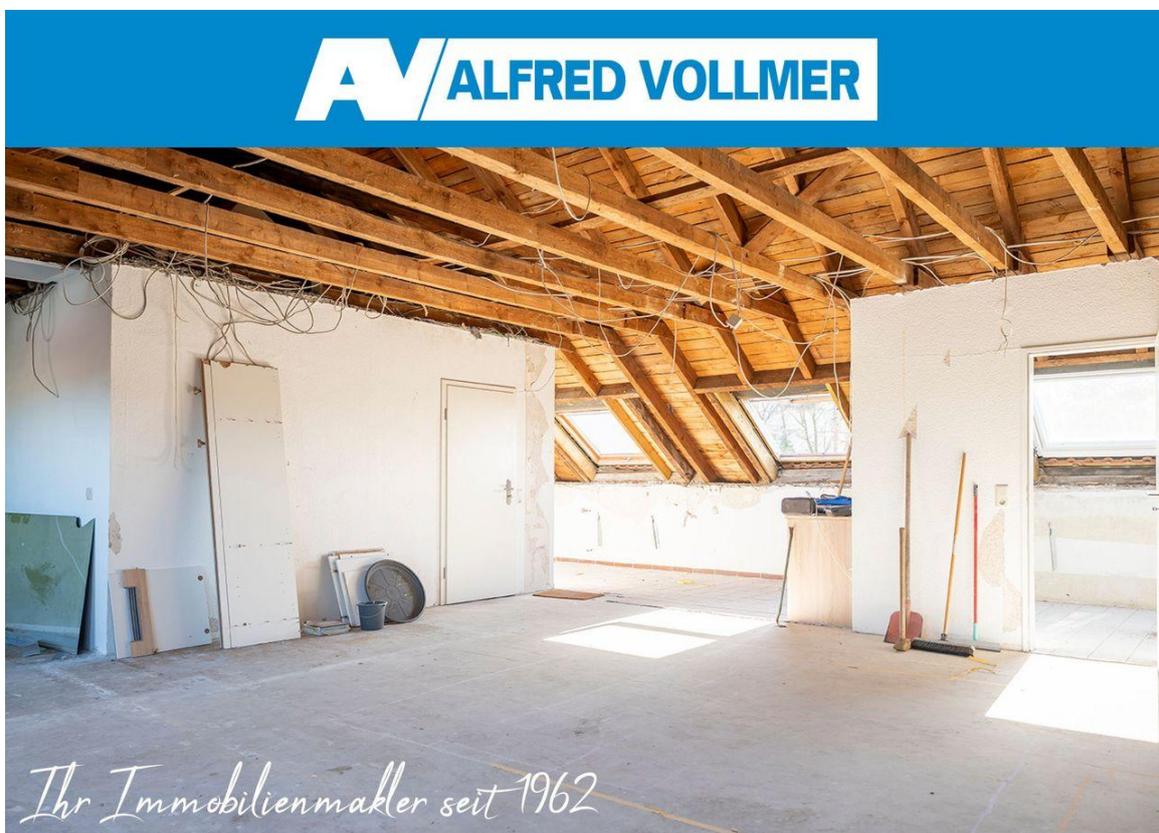


*Ihr Immobilienmakler seit 1962*

Fahrstuhl



Treppenhaus



Eingangsbereich

**AV ALFRED VOLLMER**

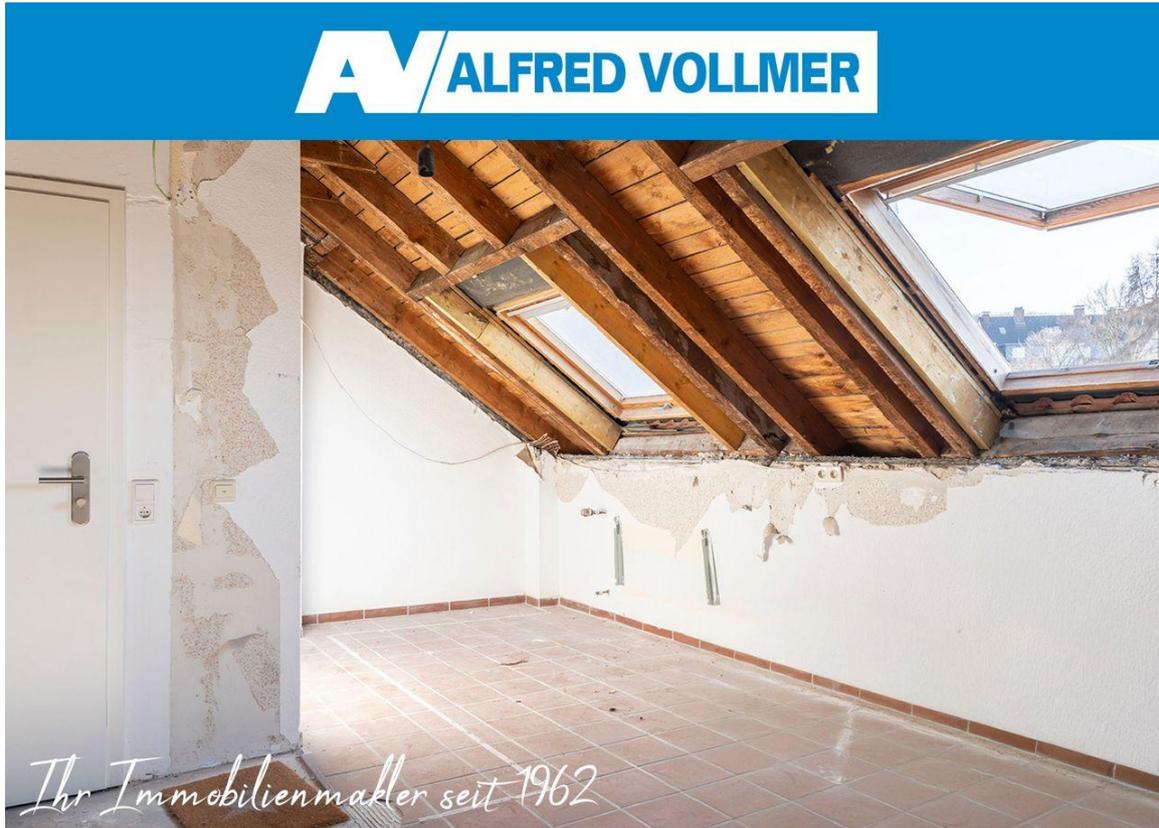


Wohnzimmer

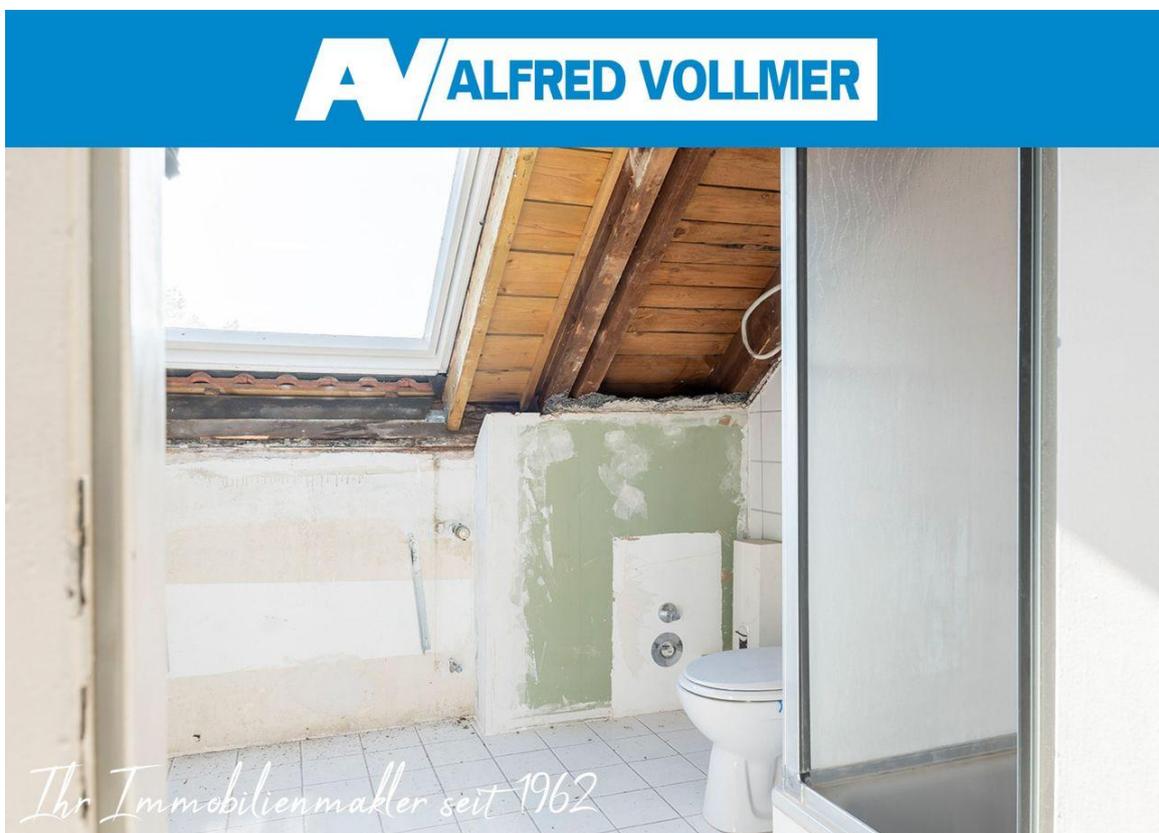
**AV ALFRED VOLLMER**



Schlafzimmer



Gäste-WC



Badezimmer



Hinterhof

A blue promotional graphic. At the top, it features the Alfred Vollmer logo and name. Below this is a large QR code. Underneath the QR code, the text "CLEVER INVESTIEREN!" is written in white, bold, uppercase letters. At the bottom, the contact information "Telefon 0202 945801" and "www.vollmer-moebius.de" is displayed in white text.

Lageplan

## 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)

