

Immobilienexposé

**Hier können Sie Ihr eigenes Heim noch planen!**

Objekt-Nr.:  
AVM7539




## Wohnung zum Kauf

Hier können Sie Ihr eigenes Heim noch planen!


**Kaufpreis**  
475.000 €

 5  
Zimmer

 4  
Schlafzimmer

 2  
Badezimmer

 169 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 1900  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	475.000 €
	Hausgeld	580 €
<b>Käuferprovision</b>	3.57 %	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	AVM7539	
<b>Anzahl Etagen</b>	3	
<b>verfügbar ab</b>	Nach Vereinbarung	
<b>Stellflächen</b>	Garagenanzahl	9
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	169 m <sup>2</sup>
	Zimmer	5
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	4
	Anzahl Badezimmer	2
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	Nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓

<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1900
	Zustand	nach Vereinbarung
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Heizungsart	Etagenheizung
	Befeuerungsart	Elektro
	Gäste-WC	✓

## Beschreibung

Die derzeit als Arztpraxis genutzten Räume befinden sich im Gartengeschoss, im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss (Zwischengeschoss) und können gemäß des Umbauvorschlages als Wohnung genutzt werden. Dabei würde sich folgende Raumaufteilung ergeben:

**Gartengeschoss:**

Schlafzimmer mit separatem Ankleidezimmer, Badezimmer (evtl. mit Saunabereich), Abstellraum, Heizungsraum und Treppenaufgang zum Erdgeschoss

**Erdgeschoss:**

Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Wohnküche, Bad, Gäste-WC (derzeit Toilettenanlage), Hauswirtschaftsraum, Abstellraum, großer Dielenbereich mit Garderobe

**Zwischengeschoss (über das Gemeinschaftstreppehaus erreichbar):**

2 Kinderzimmer, Dusche und WC (bereits vorhanden).

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einer Jugendstil-Doppelhaushälfte mit nur vier Einheiten, welche 1989 in Wohn- und Teileigentum umgewandelt wurde. Gemäß Teilungserklärung kann die gesamte Einheit sowohl gewerblich als auch wohnwirtschaftlich genutzt werden. Die Gesamtausstattung entspricht derzeit ärztlichen Praxisanforderungen. Aufgrund der Grundrissgestaltung ist sie überwiegend variabel aufteilbar. Selbstverständlich bestehen sämtliche Fenster aus Kunststoffrahmen mit Isolierverglasungen. Auf jeder Etage sind WC-Anlagen vorhanden. Die Räume im Zwischengeschoss bilden eine abgeschlossene Einheit und können daher auch separat genutzt werden, beispielsweise von Erwerbern mit heranwachsenden Kindern oder auch als Büro. Beheizt wird mit Nachtstromspeicherheizungen, ein Gasanschluss ist im Haus installiert. Hinter dem Haus ist ein Gemeinschaftsgarten vorhanden.

## Lage

Es handelt sich um eine verkehrstechnisch hervorragend angebundene Lage im Westen von Elberfeld. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, wie z.B. die Schwebbahnstation Westende und eine Tankstelle sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Ebenso mehrere Supermärkte auf dem Otto-Hausmann-Ring. Das Autobahnkreuz Sonnborn befindet sich in ungefähr 1 km Entfernung. Dieser Standort eignet sich daher ideal für Käufer, welche auf eine gute Erreichbarkeit Wert legen.

## Sonstiges

Hausgeld (Wohn-/Nebenkosten):

Das Hausgeld für die gesamte Einheit beträgt inklusive sämtlicher Kosten wie z.B. Allgemeinstrom, Kaltwasser, Versicherungen, Rücklage, Winterdienst, Garten- und Hopflege ca. EUR 580,- pro Monat.

Die 9 Garagen bilden eine eigene Verwaltungseinheit. Für diese besteht keine Instandhaltungsrücklage. Die Mieteinnahmen betragen ca. EUR 4.480,- p.a. für die acht vermieteten Garagen. Eine Garage ist frei.

Angaben gemäß EnEV2014:

Bedarfsenergieausweis gültig von: 26.01.2021

Endenergiebedarf Wärme: 265 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieeffizienzklasse: H

## Energiebedarfsausweis



265,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

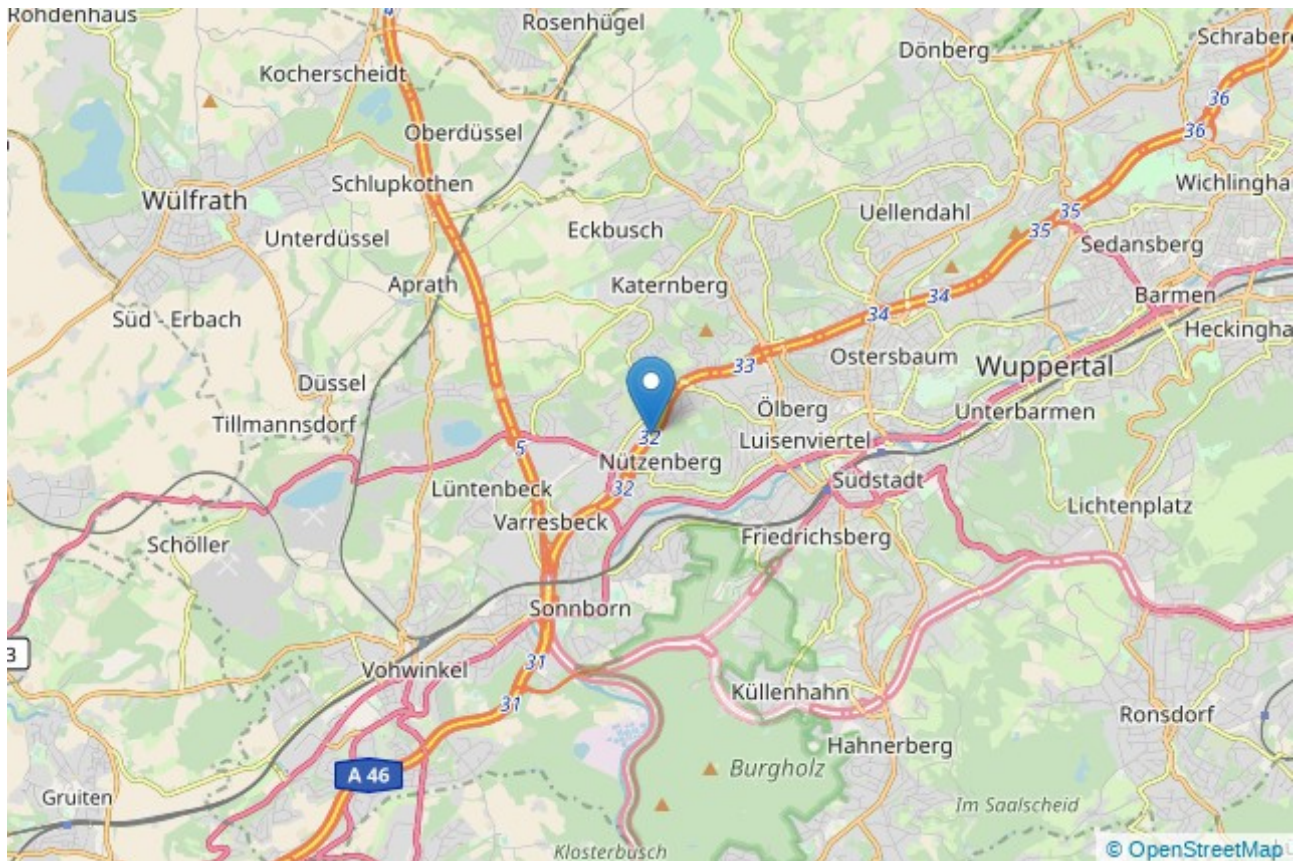
<b>Endenergiebedarf</b>	265 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Hauptenergieträger</b>	elektro
<b>Heizungsart</b>	etage
<b>Primärenergieträger</b>	Strom
<b>Energieeffizienzklasse</b>	H
<b>Gültig bis</b>	24.01.2031

## Ihr Ansprechpartner

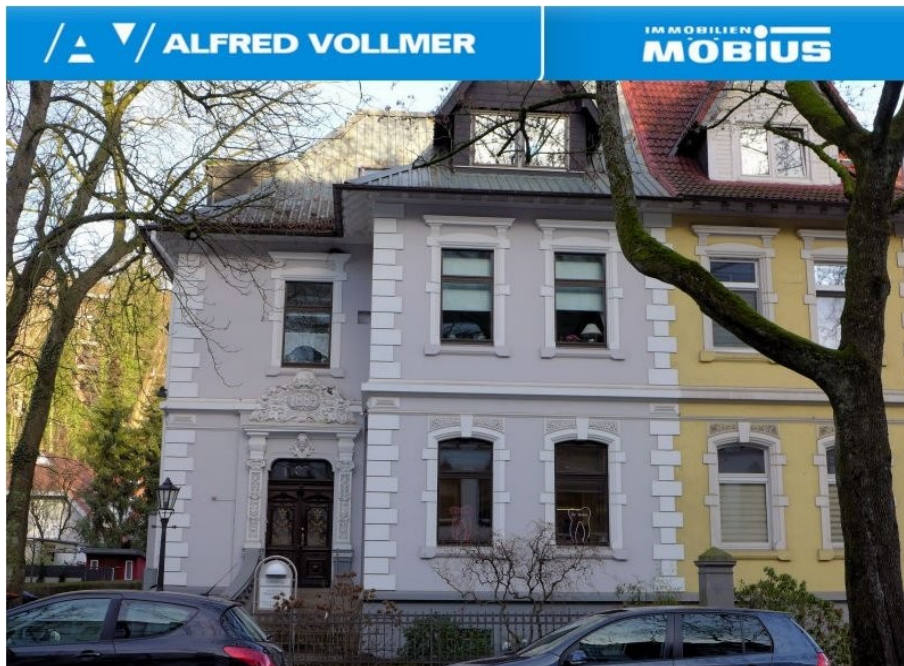
<b>Name</b>	Stephan A. Vollmer
<b>Telefon</b>	0202-945801
<b>Ort</b>	42103 Wuppertal
<b>E-Mail</b>	info@vollmer-moebius.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.vollmer-moebius.de">https://www.vollmer-moebius.de</a>

## Lage und Umgebung

42115 Wuppertal - Elberfeld







Hausansicht

**Legen Sie  
schon mal los!**

**Wir verkaufen Ihre Immobilie!**

**ALFRED VOLLMER**    Telefon 0202 945801  
[www.vollmer-moebius.de](http://www.vollmer-moebius.de)    **IMMOBILIEN  
MOBIUS**



Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Zwischengeschoss