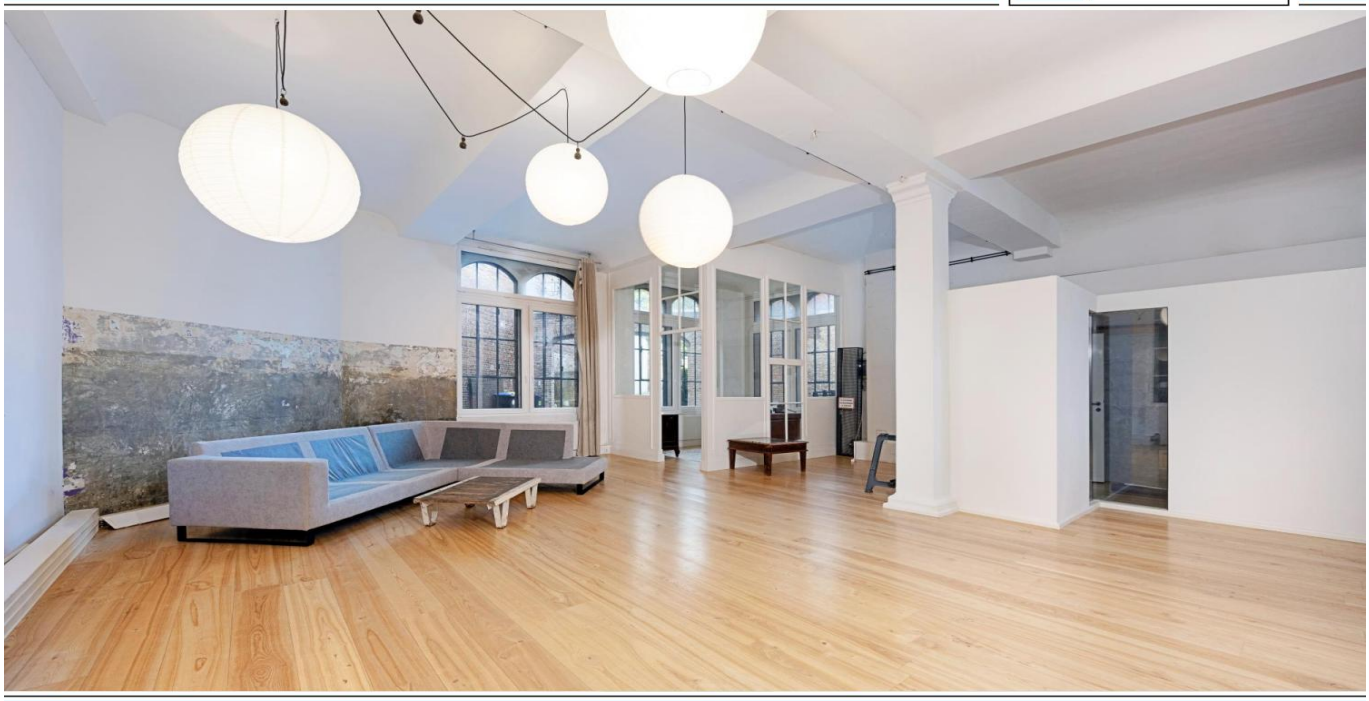
Wuppertal

# Loft in saniertem historischem Gebäude

***Property ID: 24063028***




**PURCHASE PRICE:** 455.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 250 m$^2$ • **ROOMS:** 3

**Property ID: 24063028 - 42277 Wuppertal**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 24063028 - 42277 Wuppertal**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 24063028 |
| Living Space | ca. 250 m² |
| Rooms | 3 |
| Bedrooms | 1 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 1902 |
| Type of parking | 1 x Outdoor parking space |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 455.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Renovated |
| Construction method | Solid |

**Property ID: 24063028 - 42277 Wuppertal**

# Energy Data

| | | | |
|---|---|---|---|
| Type of heating | Single-storey heating system | Energy Certificate | Legally not required |
| Power Source | Gas | | |

**Property ID: 24063028 - 42277 Wuppertal**

# The property

**Property ID: 24063028 - 42277 Wuppertal**

# The property

Property ID: 24063028 - 42277 Wuppertal

# The property

**Property ID: 24063028 - 42277 Wuppertal**

# The property

**Property ID: 24063028 - 42277 Wuppertal**

# The property

**Property ID: 24063028 - 42277 Wuppertal**

# The property

Property ID: 24063028 - 42277 Wuppertal

# The property

**Property ID: 24063028 - 42277 Wuppertal**

# The property

**Property ID: 24063028 - 42277 Wuppertal**

# The property

**Property ID: 24063028 - 42277 Wuppertal**

# A first impression

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Loft-Wohnung im Erdgeschoss eines denkmalgeschützten Gebäudes, das ursprünglich im Jahr 1902 errichtet und 2016 umfassend saniert wurde. Die Liegenschaft befindet sich in der Wiescherstraße 15 und gehört zu einem ehemaligen Gewerbekomplex eines renommierten Textilunternehmens. Dabei wurde bei der Sanierung besonders auf den Erhalt historischer Elemente Wert gelegt, während moderne Wohnstandards integriert wurden. Ein idealer Standort für Kreative, Architekten, Künstler, IT-Büros und Werbeagenturen, eben außergewöhnliche Wohnräume.

Mit einer beeindruckenden Gesamtfläche von ca. 250 m² bietet diese Loft-Wohnung ideale Bedingungen für die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Der großzügige Wohnbereich erstreckt sich über ca. 150 m² und umfasst ein geräumiges Wohnzimmer, einen Schlafbereich, ein Büro, eine Küche und ein Duschbad. Der nahtlos integrierte Arbeitsbereich bietet mit etwa 100 m² ausreichend Platz für diverse Nutzungsmöglichkeiten. Bis vor kurzem diente dieser Bereich als voll ausgestattete Küche für eine Patisserie, was die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie unterstreicht.

Die loftartige Gestaltung der Räume ermöglicht flexible Inneneinrichtungen und eine optimale Nutzung des verfügbaren Platzes. Der Boden im Wohnbereich ist mit Vollholzparkett aus Esche versehen, was für ein einladendes und warmes Ambiente sorgt. Die Wand zur Küche, die in F90-Qualität errichtet wurde, erfüllt moderne Sicherheitsstandards.

Die gesamte Haustechnik wurde im Zuge der umfassenden Sanierung im Jahr 2016 auf den neuesten Stand gebracht. Die Brennwerttherme von ATAG, die effiziente und umweltfreundliche Heizlösungen bietet, wurde 2022 eingebaut. Sämtliche Fenster wurden durch Iso-Doppelverglasung erneuert, wodurch hervorragende Schall- und Wärmedämmeigenschaften gewährleistet sind. Das Klingelsystem am Haupteingang wurde modernisiert.

Das Objekt ist in einem guten Zustand und bietet mit seiner historischen Architektur und modernen Ausstattung eine einmalige Wohn- und Arbeitsatmosphäre. Dank der Kernsanierung aller Gebäudeteile unter den strengen Auflagen des Denkmalschutzes ist der Charme und Charakter der ursprünglichen Bauweise vollständig erhalten geblieben.

Die Aufteilung der Räume und die Nutzungsmöglichkeiten als Wohn- und Arbeitsbereich machen diese Immobilie zu einem Unikat in der Umgebung. Sie eignet sich hervorragend für Menschen, die Wohnkomfort und Arbeitsräume in einem historischen Ambiente schätzen. Eine Besichtigung dieser einmaligen Immobilie wird Interessenten einen umfassenden Eindruck von den vielfältigen Möglichkeiten und der hochwertigen Ausstattung verschaffen.

Diese Loft-Wohnung bietet nicht nur eine großzügige Wohnfläche, sondern auch geschichtsträchtiges Flair in Kombination mit modernem Wohnkomfort. Sie lädt dazu ein, dem urbanen Leben eine ganz besondere Note zu verleihen.

Das monatliche Hausgeld beträgt EUR 105,42 und die Heizkosten werden separat abgeführt. Ein Stellplatz im Teileigentum enthalten.

Kernsanierung des gesamten Gebäudes in 2016
- Vollholzparkett Esche
- Wand zur Küche: F90
- Brennwerttherme ATAG, April 2022
- Fenster, Iso-Doppelverglasung 2016
- Klingelsystem am Haupteingang erneuert

Sollten Sie Interesse an dem Loft haben oder weitere Details wünschen, vereinbaren Sie bitte einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einzigartige Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit zur Verfügung.

**Property ID: 24063028 - 42277 Wuppertal**

# All about the location

Das Wuppertaler Stadteilquartier Wichlinghausen hat sich in den letzten Jahren zu einer angesagten Wohnadresse entwickelt. Die hervorragende Anbindung, naheliegende Freizeitmöglichkeiten und auch die Nordbahntrasse sind nur einige Vorteile.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen garantiert eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und trifft somit den Nerv derjenigen, die beruflich flexibel bleiben möchten.

In unmittelbarer Nachbarschaft finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Lebensmittelmärkte, Apotheken, Drogerien, Ärzte, Kindergärten und Schulen). Darüber hinaus ist die Lage durch die Anbindung zur Wuppertaler Nordbahntrasse ein Pluspunkt für Naherholung und sportliche Aktivitäten. Überzeugen Sie sich selbst von dieser tollen Fläche bei einem Besichtigungstermin!

Wuppertal ist mit rund 350.000 Einwohnern die größte Stadt und das Industrie-, Wirtschafts-, Bildungs- und Kulturzentrum des Bergischen Landes. Die „Großstadt im Grünen“ liegt südlich des Ruhrgebiets und ist als 17. größte Stadt Deutschlands eines der Oberzentren des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Topografie ist gekennzeichnet durch das Tal der Wupper, die sich rund 20 km durchs Stadtgebiet windet und deren steile Hänge oft bewaldet sind. Die südlichen Stadtteile gehen in die Wiesen und Wälder des Bergischen Landes über. Mit einem Grünflächenanteil von über einem Drittel ist Wuppertal Deutschlands grünste Großstadt. Neben der Schwebebahn ist die Universitätsstadt für etliche kulturelle Einrichtungen und eine reizvolle Umgebung bekannt.

**Property ID: 24063028 - 42277 Wuppertal**

# Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 24063028 - 42277 Wuppertal**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Constantin Pauly

Friedrich-Ebert-Straße 38, 42103 Wuppertal
Tel.: +49 202 - 24 29 72 2
E-Mail: wuppertal@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com