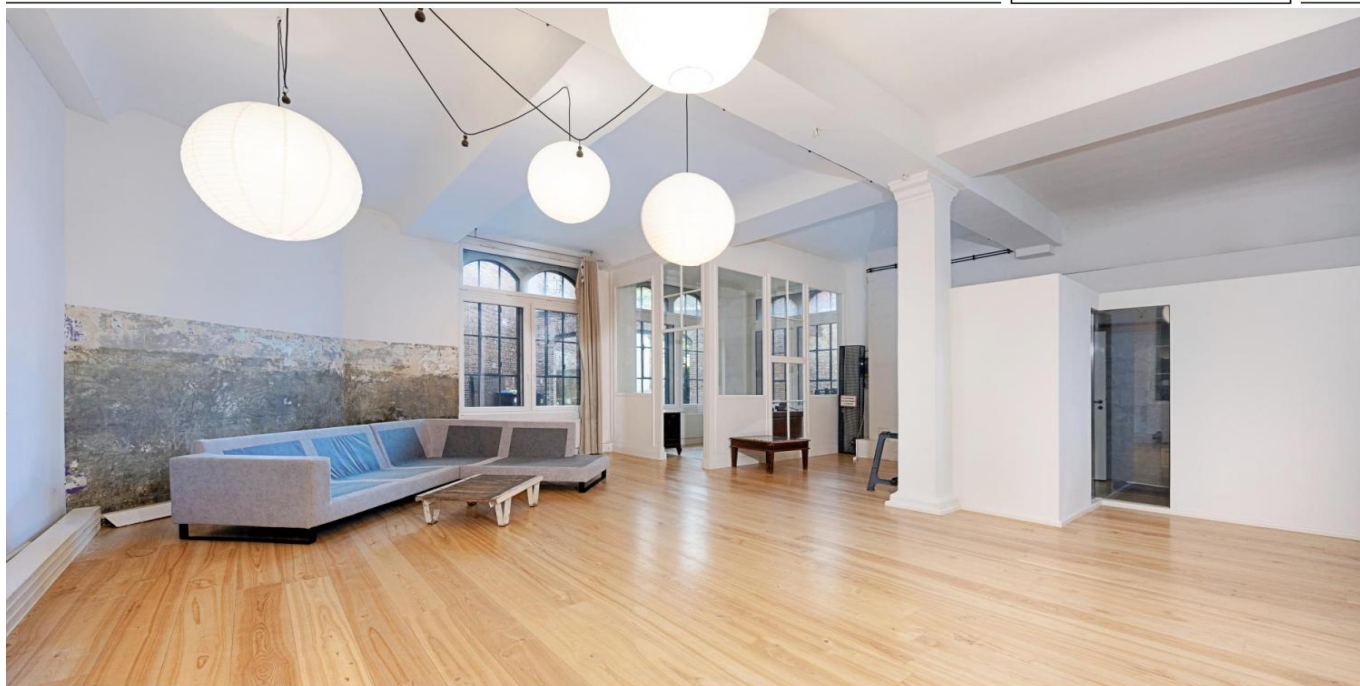


Wuppertal

# Loft in saniertem historischem Gebäude

Número da propriedade: 24063028G



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 455.000 EUR • ÁREA: ca. 250 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24063028G - 42277 Wuppertal

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24063028G - 42277 Wuppertal

## Numa vista geral

Número da propriedade	24063028G	Preço de compra	455.000 EUR
Área	ca. 250 m <sup>2</sup>	Apartamento	Loft Atelier Estúdio
Quartos	3	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1902	Área comercial	ca. 250 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre	Área arrendáve	ca. 250 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 24063028G - 42277 Wuppertal

## Dados energéticos

Sistemas de  
aquecimento

Aquecimento

Sistema de  
aquecimento de um  
piso

Gás

Certificado  
Energético

Legally not required

Número da propriedade: 24063028G - 42277 Wuppertal

## O imóvel





Número da propriedade: 24063028G - 42277 Wuppertal

## O imóvel



Número da propriedade: 24063028G - 42277 Wuppertal

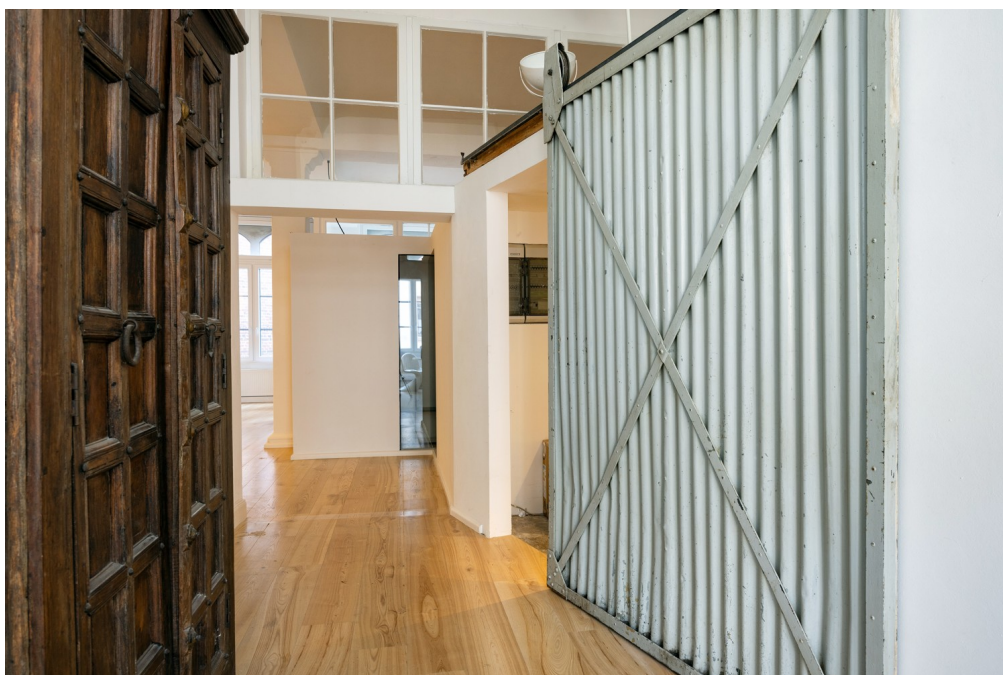
## O imóvel





Número da propriedade: 24063028G - 42277 Wuppertal

## O imóvel





Número da propriedade: 24063028G - 42277 Wuppertal

## O imóvel



Número da propriedade: 24063028G - 42277 Wuppertal

## O imóvel



Número da propriedade: 24063028G - 42277 Wuppertal

## O imóvel





Número da propriedade: 24063028G - 42277 Wuppertal

## O imóvel





Número da propriedade: 24063028G - 42277 Wuppertal

## O imóvel



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

Erklären zu Ihrem Suchanfang

Immobilien

Número da propriedade: 24063028G - 42277 Wuppertal

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Loft-Etage 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 m<sup>2</sup> bietet dieses Loft ideale Bedingungen für die Kombination von Arbeiten und auch Wohnen. Aktuell ist das Loft in zwei Bereiche aufgeteilt. Ein Bereich, mit ca. 100 m<sup>2</sup> Fläche, diente bis vor kurzem als voll ausgestattete Küche für eine Patisserie, der zweite Bereich erstreckt sich über ca. 150 m<sup>2</sup> und wird als großzügiger Wohnbereich genutzt und umfasst ein geräumiges Wohnzimmer, einen Schlafbereich, ein Büro, eine Küche und ein Duschbad. Eine Umnutzung zu Wohnräumen ist möglich. 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 Arbeits- und Wohnatmosphäre. 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 vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Immobilie zu einem Unikat in der Umgebung. Eine Besichtigung dieser einmaligen Immobilie wird Interessenten einen umfassenden Eindruck von den vielfältigen Möglichkeiten verschaffen. 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.

Número da propriedade: 24063028G - 42277 Wuppertal

## Tudo sobre a localização

Das Wuppertaler Stadtteilquartier 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.



Número da propriedade: 24063028G - 42277 Wuppertal

## Outras informações

**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.

Número da propriedade: 24063028G - 42277 Wuppertal

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Constantin Pauly

---

Friedrich-Ebert-Straße 38 Wuppertal  
E-Mail: [wuppertal@von-poll.com](mailto:wuppertal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)