

Exposé zur ID-11/5/125

**SCHEU-IMMOBILIEN**  
Immobilien bewegen

## Solides Geschäftshaus in entwicklungsfähiger Lage von W.- Elberfeld



# Solides Geschäftshaus in entwicklungsfähiger Lage von W.- Elberfeld

## Objektdaten

Ort	Wuppertal	Baujahr	1957
Wohnfläche	0,00	Gewerbereinheiten	4
Nutzfläche	1.100,00	Jahres-Netto-Mieteinnahmen	53672
Grundstück	286	Kaufpreis	949.000,00 Euro

## Beschreibung

Dieses Gewerbeobjekt in der Wuppertal-ElberfelderInnenstadt wird z.Z. nur von zwei Parteien genutzt. ImEG befindet sich ein Erotic-Shop. Im 1.OG ist eine Zahnarztpraxis angesiedelt. Das 2.-4. OG mit 677m<sup>2</sup> Fläche steht leer. Diese Räume waren bis vor kurzem von einem Büromieter vermietet. Diese 3 Etagen wurden somit auf einen Schlag frei. 3 Garagen stehen ebenfalls leer und werden für einen neuen Mieter vorgehalten. Der Umbau des Döppersberg bis 2017 und die Errichtung des neuen Parkhauses auf dem Nachbargrundstück werden dieses, direkt gegenüber der Cityarcaden liegende Geschäftshaus nur noch attraktiver machen.

## Lage

Wuppertal &#40;NRW&#41; ist die größte Stadt des Bergischen Landes und versteht sich als Hauptstadt, Wirtschafts-, Industrie- und Kulturzentrum dieser Region. Die Großstadt im Grünen liegt südlich des Ruhrgebiets etwa in der geographischen Mitte der Metropolregion Rhein-Ruhr, ca. 30 Kilometer östlich von Düsseldorf, etwa 40 Kilometer nordöstlich von Köln und ca. 23 Kilometer südöstlich von Essen.

Die Universitätsstadt Wuppertal ist mit rund 360.000 Einwohnern siebzehntgrößte Stadt Deutschlands und eines der Oberzentren des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen.

Das Objekt befindet sich im Zentrum von Elberfeld. Direkt gegenüber befinden sich die City-Arkaden. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, sowie öffentliche Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, schulische und kulturelle Einrichtungen sind in der direkten Nähe vorhanden.

# Solides Geschäftshaus in entwicklungsfähiger Lage von W.- Elberfeld

## **Ausstattung**

Das im Jahr 1957 erbaute Geschäftshaus wurde ständig gewartet und durch Modernisierungsaufwendungen im Wert gesteigert. Im Jahr 2009 wurde die Aufzugsanlage erneuert und das Treppenhaus wurde renoviert. 2011 wurden an der Vorderseite neue Fenster eingebaut und die Fassade gereingt. Allein diese Maßnahmen haben 50.000 € gekostet. Im Jahr 2012 wurden dann neue Fenster an der Rückfront verbaut. Die Garagentor wurden im Zuge dieser Maßnahme durch moderne neue Elektro-Rolltore ausgetauscht.

## **Courtage**

Provision: 3,57% incl. 19% USt.

Ausgehend von dem notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig mit dem Abschluss des notariellen Kaufvertrags.







