

# Exposé

## Produktion in Wuppertal

**Gewerbeobjekt mit vielseitigen Hallen & Büro – sofort verfügbar!**



Objekt-Nr. OM-426111

### Produktion

Vermietung: **7.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tim Cardinal

Beule 74  
42277 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	4.000,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Öl	Gesamtfläche	1.025,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	1.500 €	Lager-/Prod.fläches	888,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	500 €	Freifläche	1.000,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	2.000 €	Heizung	Sonstiges
Mietsicherheit	21.600 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Gewerbeimmobilie in Wuppertal-Oberbarmen bietet eine außergewöhnlich flexible Kombination aus Büro-, Lager- und Produktionsflächen. Die Immobilie eignet sich perfekt für Handwerksbetriebe, Online-Händler, Logistik, Produktion oder Dienstleister mit Flächenbedarf.

Am Standort stehen mehrere Halleneinheiten, ein Bürogebäude, eine zusätzliche Leichtbauhalle, zwei 40-ft-Container sowie 15 Stellplätze mit moderner 22-kW-Ladesäule zur Verfügung.

Die großzügigen Andienungsmöglichkeiten, bestehende Palettenregalanlagen und die direkte Nutzbarkeit machen dieses Objekt zu einem sofort betriebsbereiten Standort ohne zusätzliche Anlaufkosten.

## Ausstattung

Ausstattung & Flächenaufteilung

Bürogebäude – ca. 137 m<sup>2</sup>

gepflegt & funktional

Gasheizung

ideale Räume für Verwaltung, Vertrieb, Service oder Technikteams

Halle 1 – ca. 336 m<sup>2</sup>

beheizt (Öl)

inkl. Palettenregalen

gut geeignet für Produktion, Lager oder Logistik

Halle 2 – ca. 180 m<sup>2</sup>

beheizt (Öl)

flexibel nutzbar

ideal für Werkstatt, Kommissionierung oder Lagerprozesse

Halle 3 – ca. 240 m<sup>2</sup>

unbeheizt

große Palettenregalanlage

perfekt als wirtschaftliche Lagerfläche

Leichtbauhalle – ca. 75 m<sup>2</sup>

zusätzliche Lagerfläche

inkl. Regalen

ideal für schnell zugängliches Material oder saisonale Waren

2 × 40-Fuß-Container – ca. 56,7 m<sup>2</sup>

abschließbare Lagerfläche

trocken & sicher

ideal für Werkzeug, Zusatzmaterial oder getrennte Lagerzonen

Außenstellplätze / Parkplatz

15 Stellplätze

inkl. Doppelladesäule (22 kW je Anschluss)

optimal für Mitarbeiter und Firmenflotte

Die vorhandenen Regale bieten die Möglichkeit ca. 400 Europaletten einzulagern.

Highlights

Sofort bezugsfertig

Gepflegter Gesamtzustand

Kombination aus Büro, beheizten und unbeheizten Hallen

Großzügige Lagerkapazitäten inkl. Palettenregalanlagen

Außenlager via 40-Fuß-Container

Stellplätze mit E-Lademöglichkeit

Gute Erreichbarkeit und verkehrsgünstige Lage in Oberbarmen

Ideal für Handel, Handwerk, Produktionsbetriebe, Logistik, E-Commerce und Dienstleistung

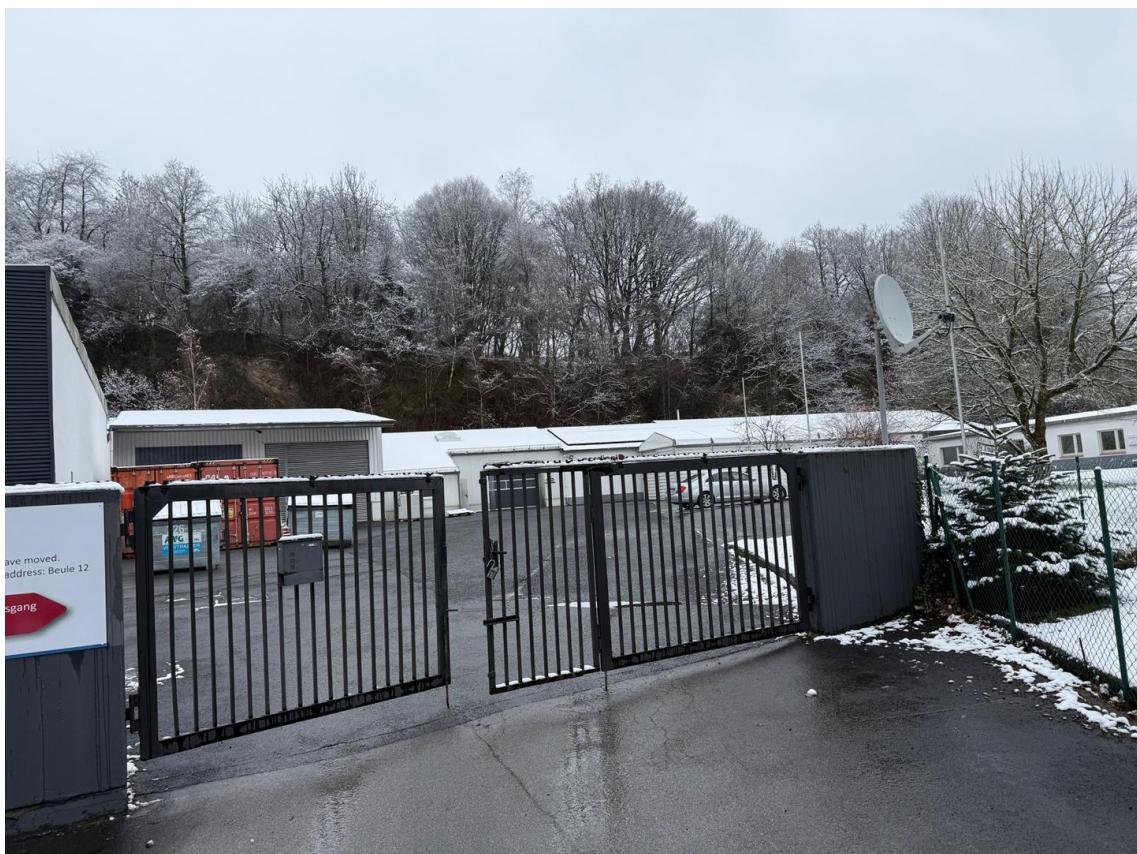
## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in 42277 Wuppertal-Oberbarmen, einem gewerblich geprägten und gut angebundenen Stadtteil. Überregionale Verkehrsachsen (A1, A46) sind schnell erreichbar. Die Nordbahntrasse befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung bietet ein etabliertes Umfeld für Gewerbe und Produktion.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	33,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	232,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Zufahrt

# Exposé - Galerie



Gelände 1



Zuwegung Büros

# Exposé - Galerie



Büro 1



Büro 2

# Exposé - Galerie



Büro 3



Büro 4 & Empfang

# Exposé - Galerie



Büro 5



Besprechungsraum

# Exposé - Galerie



Bürotrackt



Küche

# Exposé - Galerie



Toilette Büro Herren



Toilette Büro Damen



Halle 1-1

# Exposé - Galerie



Halle 1-2



Halle 1-3

# Exposé - Galerie



Halle 2 Versandbüro



Halle 3-1

# Exposé - Galerie



Halle 3-2



Ladesäule

# Exposé - Galerie



Leichtbauhalle 1



Leichtbauhalle 2

# Exposé - Galerie



Parkplätze



Toilette & Dusche Lager

# Exposé - Grundrisse

