

# Exposé

## Halle in Wuppertal

### Lager-/Produktionsfläche mit Büro in Wuppertal- Vohwinkel



Objekt-Nr. OM-459807

### Halle

Vermietung: **2.400 € + NK**

Ansprechpartner:  
André Zwerger

Bahnstraße 26  
42327 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	600 €	Gesamtfläche	388,85 m <sup>2</sup>
Heizkosten	200 €	Lager-/Prod.fläches	388,85 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	800 €	Garagen	1
Mietsicherheit	6.300 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie in Wuppertal-Vohwinkel, bestehend aus einer Halle nebst LKW Garage sowie Büroräumen mit eigenen Sanitäreinrichtungen. Die Halle ist gut belichtet, kann aber nicht direkt mit Fahrzeugen befahren werden, da der Zugang nur über eine Rampe möglich ist.

Die Einheit eignet sich ideal für Unternehmen aus den Bereichen Handwerk, Logistik, Dienstleistung, Kreativwirtschaft oder als Kombination aus Lager, Produktion und Büro.

Die Immobilie bietet eine großzügige Hallenfläche mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Angebot durch Büroräume sowie einen Küchen- und Sanitärbereich mit Dusche und WC. Dadurch ist die Fläche sowohl funktional als auch komfortabel für den täglichen Betrieb ausgestattet.

### Ausstattung / Merkmale

Lager-/Produktionsfläche

Büroräume

☞ Küche

Bad mit Dusche und WC

Flexible Aufteilung möglich

Gute Erreichbarkeit mit ÖPNV

Nähe zu Bahnhof und Autobahn

Kundenparkplätze / Stellflächen vorhanden

### Geeignet für

Handwerksbetriebe

Lager

Produktion

Showroom mit Büro

Atelier / Werkstatt

Start-ups und expandierende Unternehmen

## Ausstattung

Die Halle ist derzeit unbeheizt, kann aber nach Vereinbarung auch an die Zentralheizung angeschlossen werden. Die Büroräume sind beheizt.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Bei Interesse schreiben Sie etwas zu sich und der geplanten Nutzung. Wir melden uns dann zurück.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Wuppertal-Vohwinkel, einem gut angebundenen und vielseitigen Gewerbestandort im Westen Wuppertals. Der Stadtteil überzeugt durch seine gute Infrastruktur, kurze Wege sowie eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte und Regionen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	17,70 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	124,40 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie

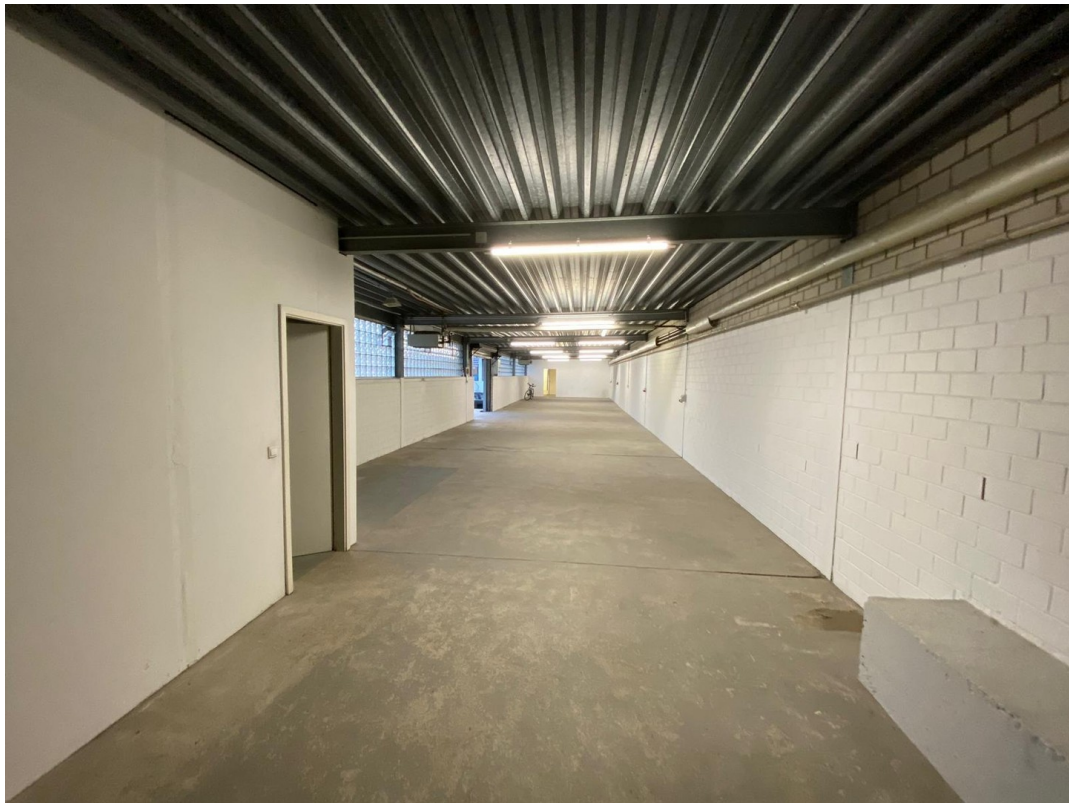


Ansicht Außen

# Exposé - Galerie



Halle virtuelles Home Staging



Halle

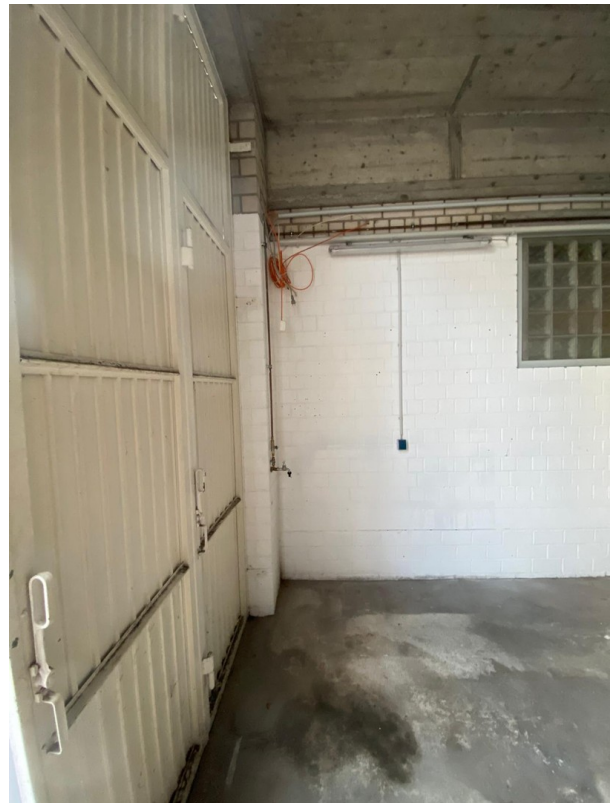
# Exposé - Galerie



Halle



Halle - WC Bereich



LKW- Garage

# Exposé - Galerie



LKW-Garage



LKW-Garage Steuerung

# Exposé - Galerie

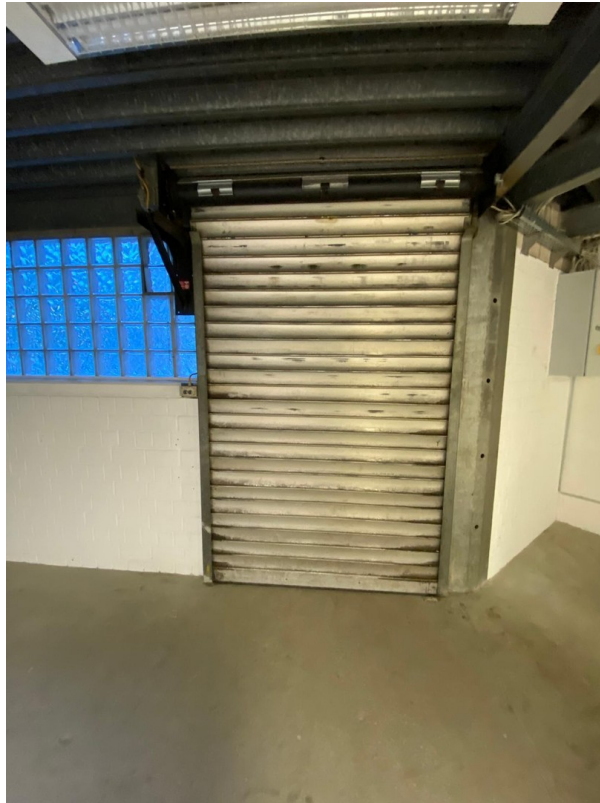


Halle - Abstellraum



Halle - Abstellraum

# Exposé - Galerie



Halle - 2. Rolltor



Halle - Steuerung

# Exposé - Galerie



Halle - Abstellraum



Halle - Abstellraum

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich Büro



Büro

# Exposé - Galerie



Büro



Flur



Küche

# Exposé - Galerie

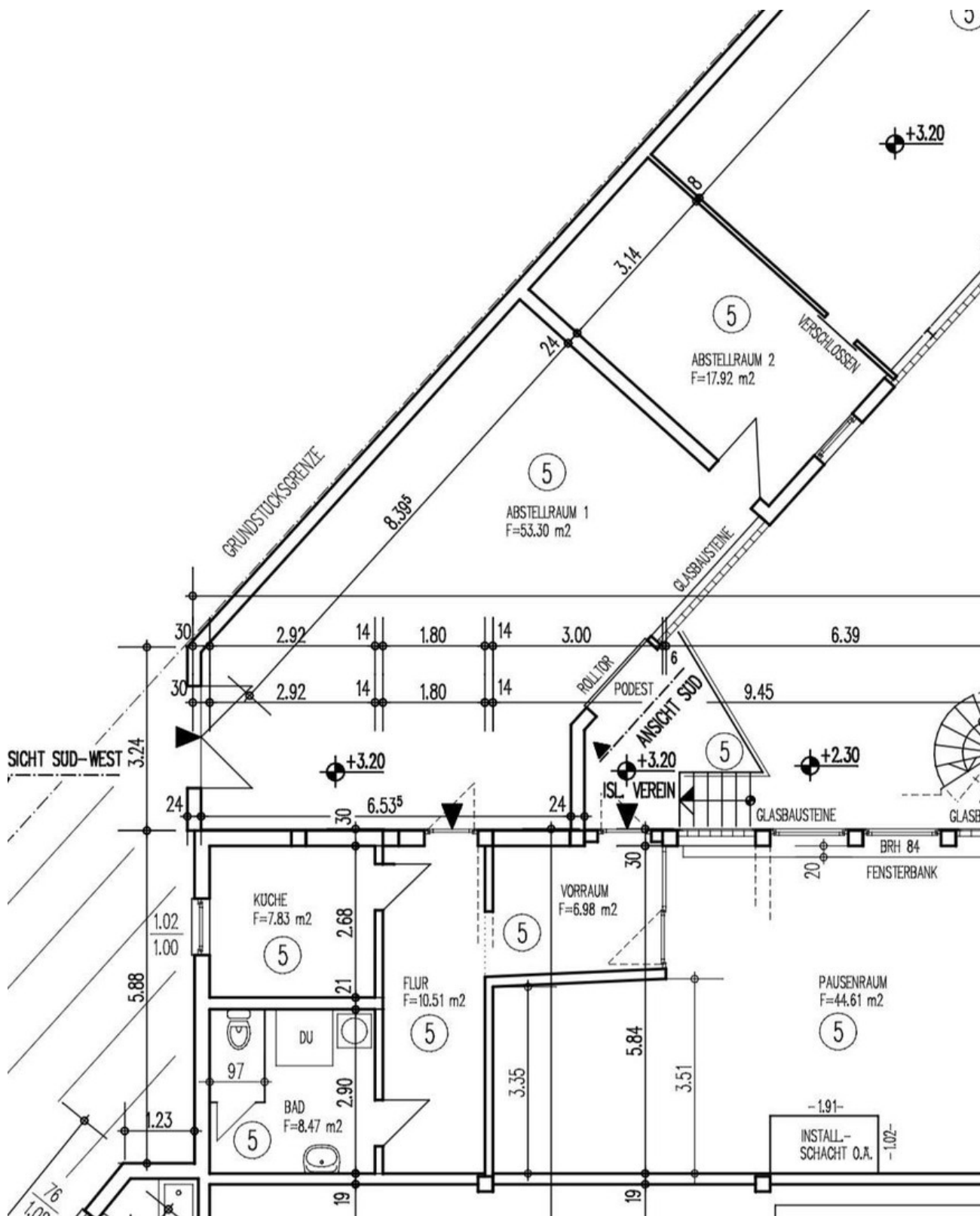


Küche



Bad

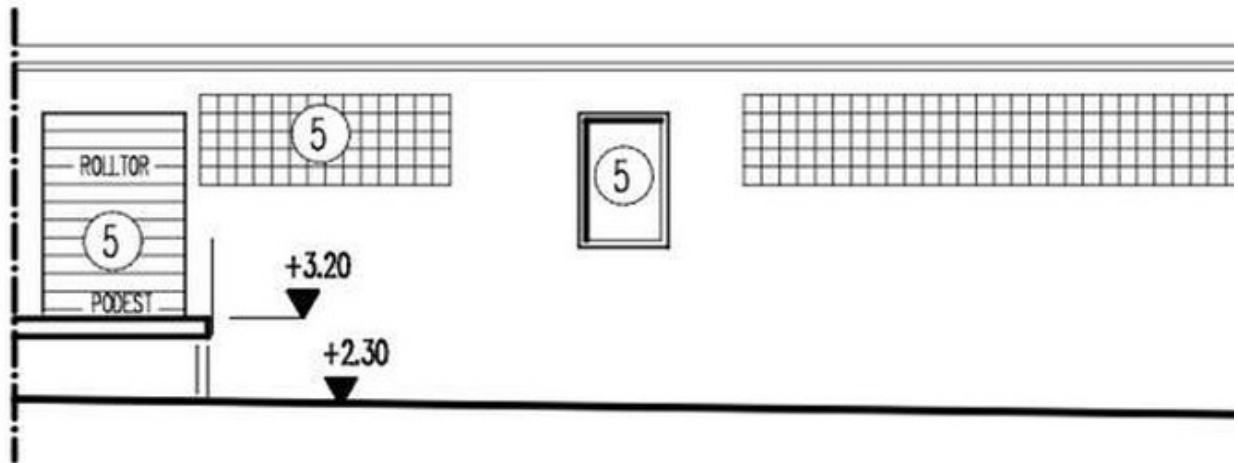
# Exposé - Grundrisse



Bürofläche



# Exposé - Grundrisse



Ansicht Halle

Pausenraum	:
Vorraum	:
Küche	:
Flur	:
Bad	:
Abstellraum 1	:
Abstellraum 2	:
Lager gesamt	:
Geräte	:
Garage	:
Podest Garage	:

Flächenberechnung