



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SeBa-67983

Ein Haus mit Geschichte und Zukunft – Wohnen & Arbeiten vereint auf großem Grundstück

Eckdaten

Kaufpreis

529.000,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

| | |
|---------------------------|--------------------------------|
| Wohnfläche | 147,0 m² |
| Grundstücksfläche | 1.619,0 m² |
| Gesamtfläche | 407,0 m² |
| Anzahl Zimmer | 6,0 |
| Anzahl Badezimmer | 1,0 |
| Anzahl Stellplätze | 5,0 |
| Anzahl Terrassen | 1,0 |
| Baujahr | 1913 |
| Bad | Dusche, Wanne |
| Küche | Einbauküche |
| Stellplatzart | Garage, Außenstellplatz |
| Gartennutzung | |
| Unterkellert | Keller |
| Gäste-WC | |

Energieausweis

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Gültig bis | 09.03.2034 |
| Energiebedarf | 287.8 |
| Energieträger | Erdgas schwer |
| Energieeffizienzklasse | H |
| Ausstellungsdatum | 10.03.2024 |
| Geltende EnEV | 2014 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch verkehrsgünstigen Wohnlage im Osten Wuppertals, unweit des beliebten Stadtteils Langerfeld. Das Umfeld zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus gepflegter Wohnbebauung, naturnahen Grünflächen und einer sehr guten Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie der umliegenden Städte aus.

Die Infrastruktur ist hervorragend: In der näheren Umgebung befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken und Restaurants, die den täglichen Bedarf bequem abdecken. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind schnell zu erreichen – ein klarer Pluspunkt für Familien und Berufstätige.

Die Verkehrsanbindung überzeugt ebenfalls: Mehrere Bushaltestellen liegen in fußläufiger Nähe, der Bahnhof Wuppertal-Langerfeld ist nur wenige Minuten entfernt und bietet schnelle Verbindungen Richtung Wuppertal-Zentrum, Schwelm oder Hagen. Zudem ist die Auffahrt zur A1 in kurzer Zeit erreichbar – ideal für Pendler mit Zielen in Richtung Düsseldorf, Köln oder Ruhrgebiet.

Für Erholung und Freizeit sorgen die zahlreichen Naherholungsgebiete, Spazierwege sowie der nahegelegene Raentaler Bach und die umliegenden Felder und Wälder – perfekt für sportliche Aktivitäten, Spaziergänge oder ruhige Stunden im Grünen.

Insgesamt bietet diese Lage eine gelungene Kombination aus urbaner Anbindung, naturnaher Umgebung und hoher Lebensqualität – ein attraktives Umfeld für Eigennutzer, Familien oder Kapitalanleger.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Immobilienangebot vereint wohnen und arbeiten auf einem Grundstück: Zum Verkauf steht ein charmantes, freistehendes Einfamilienhaus mit historischer Ausstrahlung, ergänzt durch eine separat zugängliche Lagerhalle, die aktuell vermietet ist und eine attraktive Einnahmequelle bietet. Die Kombination aus großzügigem Wohnraum und gewerblicher Nutzungsmöglichkeit auf demselben Areal macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit für Selbstnutzer, Kapitalanleger oder Unternehmer mit Platzbedarf.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1913 erbaut und präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 147 m² auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.619 m². Mit drei Etagen, einem ausgebauten Dachboden sowie einem vollunterkellerten Bereich bietet es ein äußerst flexibles Raumangebot für Familien, die Wert auf Platz, Individualität und klassische Architektur legen.

Schon beim Eintreten überzeugt der großzügig geschnittene Eingangsbereich, der in ein lichtdurchflutetes Esszimmer mit Terrassenzugang führt – hier lässt sich der Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verbinden. Der Grundriss umfasst insgesamt sechs gut geschnittene Zimmer, darunter ein großzügiges Wohnzimmer mit großen Fenstern, die für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohnambiente sorgen.

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten. Das Raumangebot wird ergänzt durch ein Dusch-Wannenbad, zwei separate WCs sowie eine weitere Dusche im zweiten Obergeschoss, wodurch auch größere Haushalte oder Gäste genügend Komfort vorfinden.

Ein echtes Highlight ist die angrenzende Gewerbehalle, die sich direkt über die Terrasse erreichen lässt. Die 260 m² große Halle verfügt über drei separate Eingänge und ist derzeit vermietet, was dem neuen Eigentümer ein zusätzliches passives Einkommen bietet. Diese Fläche kann jedoch auch zukünftig flexibel selbst genutzt werden – etwa für gewerbliche Zwecke, Lager, Hobby oder Fuhrpark. Hinter der Halle befinden sich zudem zwei eigene Garagenstellplätze, die weiteren Stauraum oder Parkmöglichkeiten bieten.

Der Keller und der ausbaufähige Dachboden eröffnen zusätzliche Nutzflächen, die ideal als Lager, Werkstatt, Hobbyräume oder zur Erweiterung des Wohnraums dienen können.

Die architektonischen Details – darunter das klassische Satteldach, zahlreiche originale Holzelemente und die massive Bauweise – verleihen dem Haus einen einzigartigen, warmen und einladenden Charakter, der historischen Charme mit praktischen Anforderungen modernen Wohnens verbindet.

Ausstattung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

AUSSTATTUNG

- **Wohnfläche: ca. 147 m²**
- **Grundstücksfläche: ca. 1.619 m²**
- **3. Etagen**
- **Dusch- Wannenbad**
- **2 separate WC´s**
- **separate Dusche im 2.OG**
- **Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse**
- **großzügiger Wohnbereich**
- **zahlreiche besondere Holzelemente (Treppen, Verkleidungen)**
- **Dachboden mit zusätzlichem Stauraum**
- **vollunterkellertes Wohnhaus**
- **ca. 260 m² separate Gewerbehalle mit 3 Eingängen, Büro und Garagenstellplätzen**
- **Garten hinter der Halle**

SANIERUNGEN/MODERNISIERUNGEN

Sanierungsmaßnahmen im Wohnhaus 1983/1984:

- **Neuer Dachstuhl inklusive Dacheindeckung und umfassender Dämmung**
- **Teilweise neu verschieferte Fassade**
- **Erneuerung von Decken- und Bodenflächen in weiten Teilen des Hauses**
- **Neue Fenster und Türen, ausgestattet mit elektrischen Rollläden**
- **Einbau eines komplett neuen Treppenhauses**
- **Erneuerung der gesamten Elektrik sowie Heizungsanlage**
- **Neuverlegung sämtlicher Gas- und Wasserleitungen**
- **Neue sanitäre Anlagen auf allen Etagen**
- **Installation einer modernen Gegensprechanlage inkl. Toröffner**
- **Einbau eines stilvollen Kachelofens mit Kaminanschluss**
- **Vollständiger Kellerausbau inklusive Ausschachtung und Isolierung**
- **Pflasterung des Gartens und der Einfahrt**

Sanierung des alten Hallenteils:

- **Neues Dach**
- **Austausch sämtlicher Fenster und Türen**
- **Komplette Erneuerung von Elektrik, Gasleitungen und Heizung**
- **umfassende Ausschachtung und neue Isolierung**
- **Gegensprechanlage in Verbindung mit dem Wohnhaus**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

MIETEINNAHMEN HALLE JÄHRLICH

Kaltmiete: 10.608,00€

Vorauszahlung Betriebs- und Nebenkosten: 720,00€

Mietvertrag bis: unbefristet

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

FALC Immobilien - einfach mehr!

Sofern Sie auf eine besondere Lage und ein sehr gepflegtes Umfeld Wert legen, ist diese Immobilie das ideale Angebot für Sie. Eine Besichtigung sagt mehr als jedes Exposé. Gerne organisiere ich das für Sie. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen persönlich zur Seite, über 150.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

Seraphina Balke
0173-3011113
0800 - 646 0 646

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

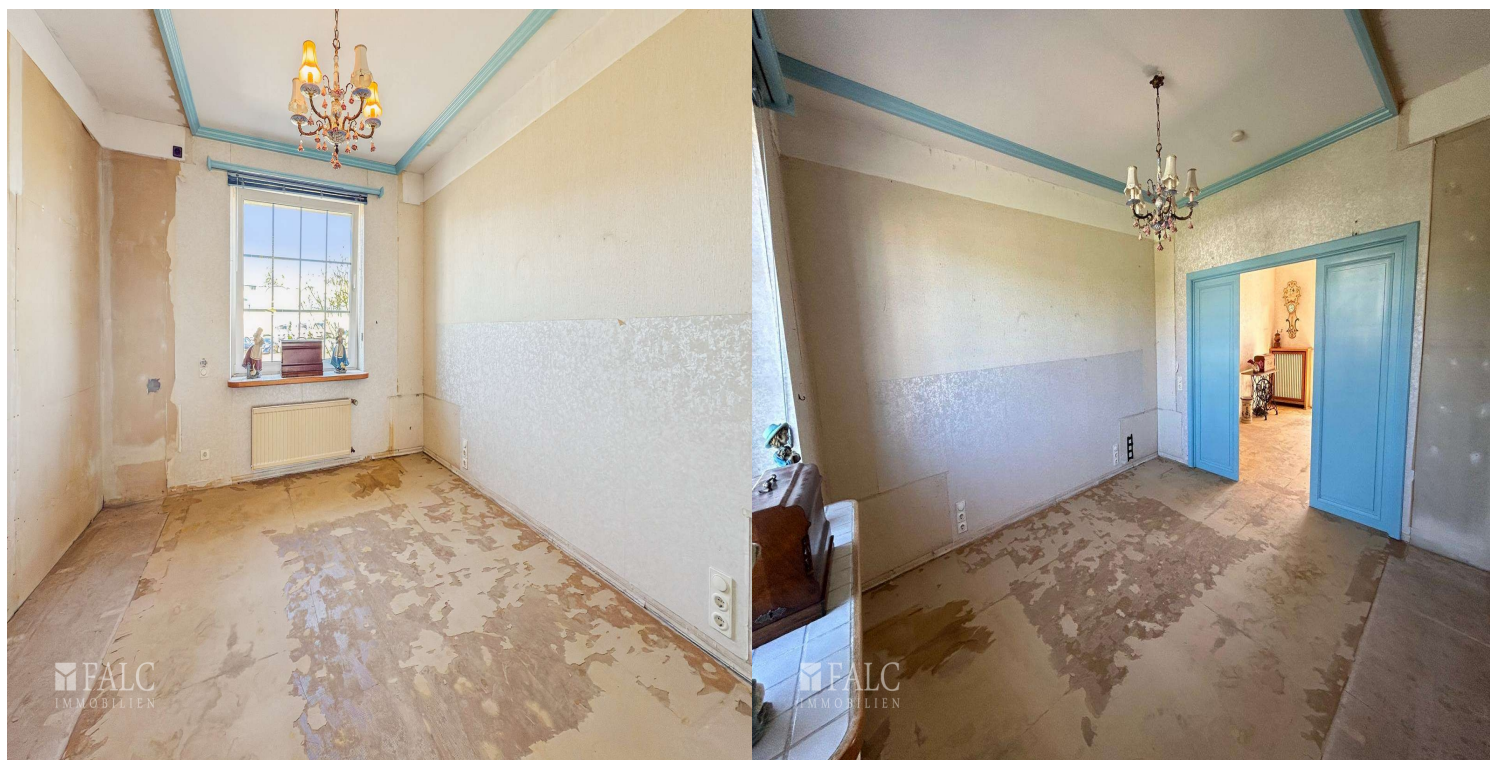
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

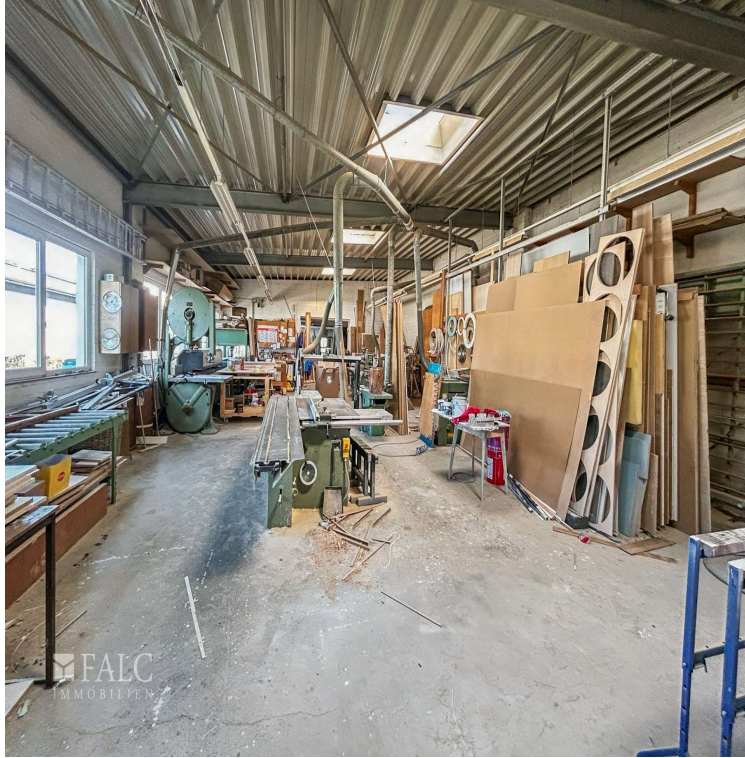
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

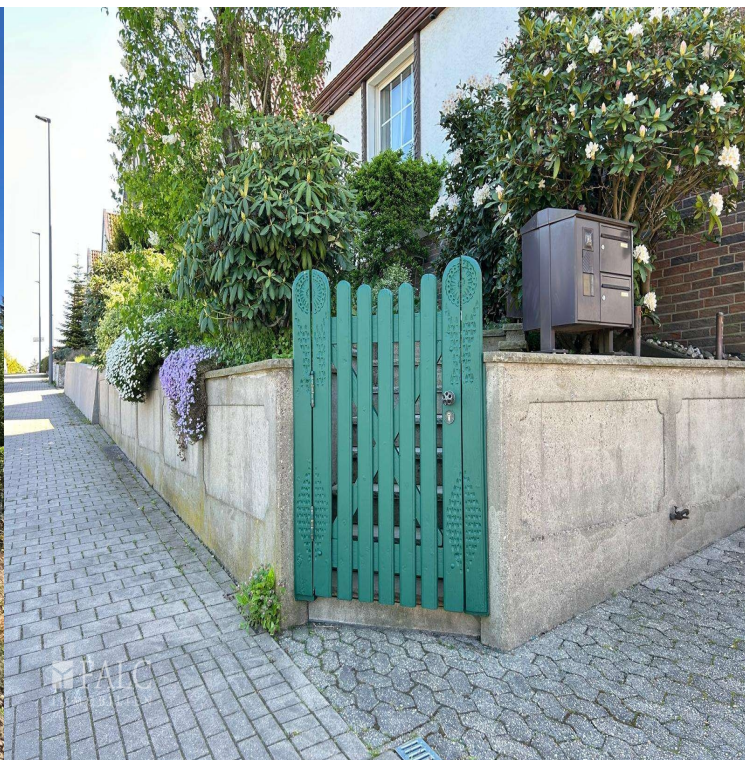
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

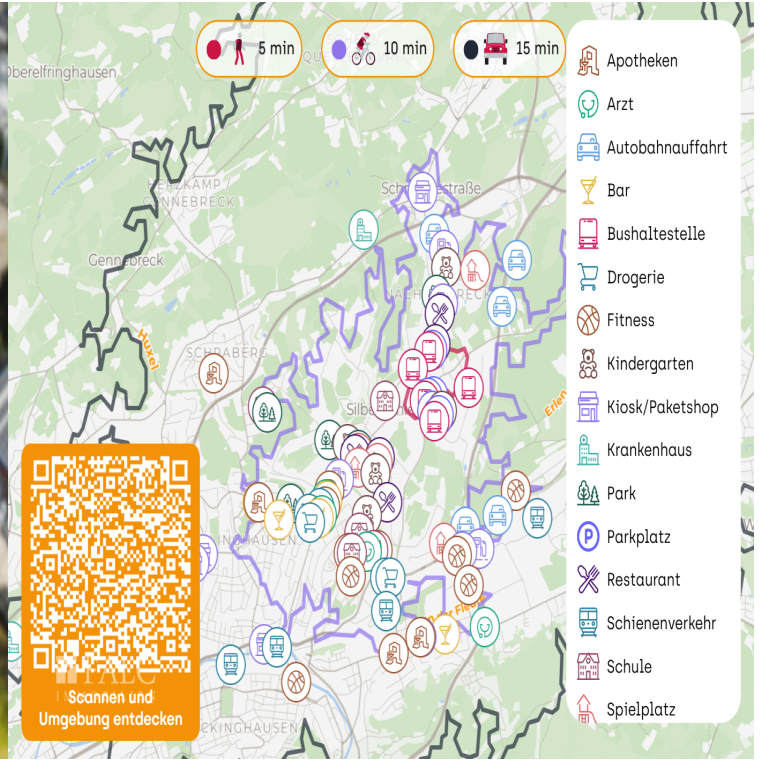
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

The image displays two side-by-side screenshots of a mobile application interface. Each screenshot shows a map with various location icons and a legend. The legend includes icons for: Apotheken, Arzt, Autobahnauffahrt, Bar, Bushaltestelle, Drogerie, Fitness, Kindergarten, Kiosk/Paketshop, Krankenhaus, Park, Parkplatz, Restaurant, Schienenverkehr, Schule, and Spielplatz. Above the legend, there are three circular icons representing travel times: 5 min (walking), 10 min (cycling), and 15 min (driving). A QR code is visible in the bottom left corner of each screenshot, with the text "Scannen und Umgebung entdecken" below it. The maps show different areas, with the left one showing a more rural area and the right one showing a more urban area.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

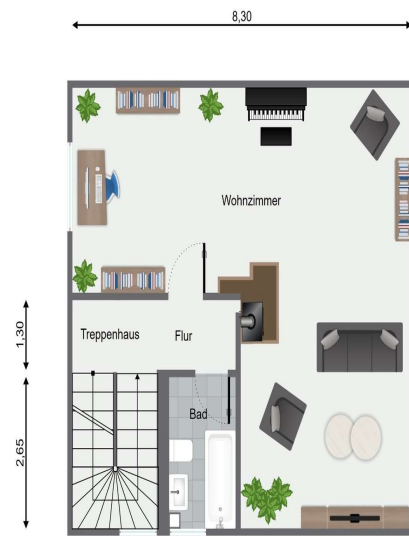
IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

