



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sofort frei

\* für den Mieter



EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-SeBa-82247

Ihre Geschäftsadresse in repräsentativer Bestlage der Hofaue

### Eckdaten

<b>Kaltmiete</b>	<b>2.775,00 €</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>1.163,40 €</b>
<b>Warmmiete</b>	<b>3.938,40 €</b>
<b>Provision</b>	<b>2,38% inkl. MwSt.</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Baujahr</b>	<b>1962</b>
<b>Bad</b>	<b>Fenster, Pissoir</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett</b>
<b>Befeuernng</b>	<b>Fernwärme</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>02.01.2034</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>16.10.2023</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Gewerbe</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

***Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage in Wuppertal Elberfeld, an der Kreuzung Hofaue und Morianstraße, mit direkter Anbindung an die B7 als wichtige innerstädtische Verkehrsachse. Dadurch ist der Standort sowohl für den Individualverkehr als auch für Anlieferung und Kundentermine sehr gut erreichbar.***

***Unmittelbar im Umfeld sorgen mehrere Parkhäuser und die stark frequentierten Einkaufsstraßen für eine komfortable Erreichbarkeit und eine hohe Sichtbarkeit im Tagesgeschäft. Die nahegelegenen City Arkaden und die angrenzende Fußgängerzone bündeln Einzelhandel und Dienstleistungen und schaffen ein Umfeld mit kontinuierlicher Laufkundschaft. Das Angebot reicht von bekannten Filialisten bis zu lokalen Anbietern, was die Lage für unterschiedliche Nutzungskonzepte im Büro und dienstleistungsnahen Gewerbe attraktiv macht.***

***Ein weiterer Pluspunkt ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In der Umgebung befinden sich zentrale Haltestellen, unter anderem an der Morianstraße sowie die Schwebebahn in kurzer Distanz. Die Möglichkeit zur Fassadenwerbung unterstützt eine klare Präsenz im Stadtraum und stärkt die Wahrnehmung bei Passanten und Fahrgästen.***

***Ergänzend spricht die Mikrolage für ein stabiles Umfeld: In der direkten Umgebung ist der Leerstand niedrig, und die Nahversorgung ist überdurchschnittlich gut abgedeckt. Das schafft verlässliche Rahmenbedingungen für Unternehmen, die eine zentrale Adresse mit hoher Erreichbarkeit und urbanem Umfeld suchen.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Objektbeschreibung**

*Diese attraktive Gewerbefläche in zentraler Lage der Hofaue in Wuppertal bietet hervorragende Voraussetzungen für eine Vielzahl von Nutzungskonzepten. Ob Fitnessstudio, Einzelhandel, Praxisräume, Schulungsflächen oder andere gewerbliche Nutzungen – die flexible Raumstruktur ermöglicht eine individuelle Anpassung an Ihr Geschäftsmodell.*

*Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnliche Sichtbarkeit der Immobilie: Mit einer Hausfront von über 30 Metern bietet das Objekt eine hohe Präsenz im Straßenbild und damit eine ausgezeichnete Werbewirksamkeit für Ihr Unternehmen. Großzügige, raumhohe Fenster sorgen zusätzlich für viel Tageslicht und eine moderne, offene Atmosphäre.*

*Das Gebäude wurde im Jahr 2014 umfassend kernsaniert und verfügt über eine moderne technische Ausstattung, darunter eine effiziente Fernwärmeheizung, isolierverglaste Aluminiumfenster sowie einen Aufzug. Getrennte WC-Einheiten sind ebenfalls vorhanden.*

*Die Erreichbarkeit für Kunden, Besucher und Mitarbeiter ist durch zwei öffentliche Parkhäuser im unmittelbaren Umfeld komfortabel gewährleistet.*

*Insgesamt bietet diese Gewerbefläche eine ideale Kombination aus zentraler Lage, hoher Sichtbarkeit und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten – beste Voraussetzungen für einen erfolgreichen Unternehmensstandort.*

## **Ausstattung**

*Die Gewerbefläche steht ab sofort zur Verfügung und kann kurzfristig bezogen werden. Somit haben Sie die Möglichkeit, Ihre Geschäftsräume ohne lange Wartezeiten zu beziehen und Ihr Vorhaben zeitnah zu realisieren!*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Sonstiges**

***Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin. Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an.***

***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.***

**FALC Immobilien**

**Seraphina Balke**

**Tel: 01733011113**

**Mail: [seraphina.balke@falcimmo.de](mailto:seraphina.balke@falcimmo.de)**



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

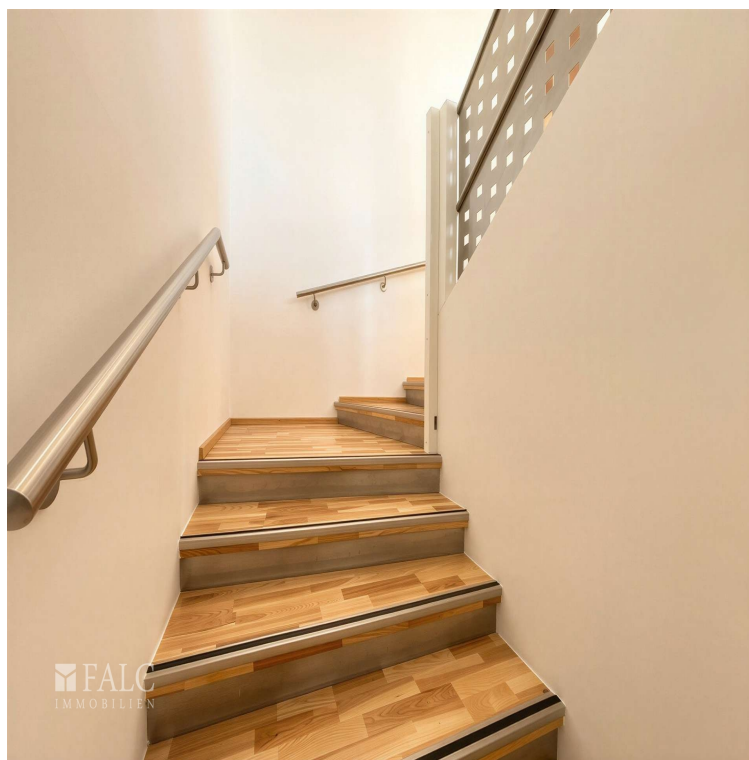
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

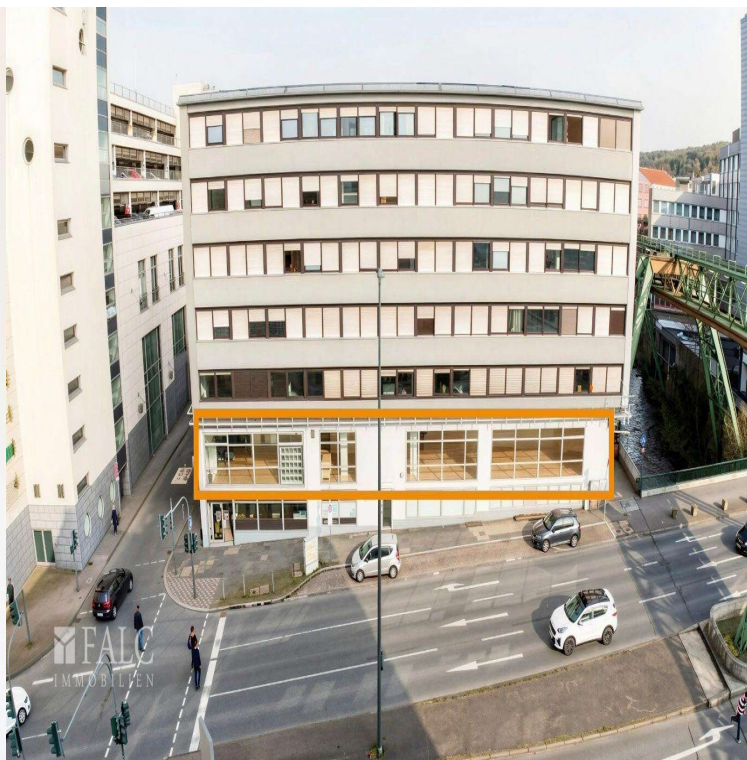
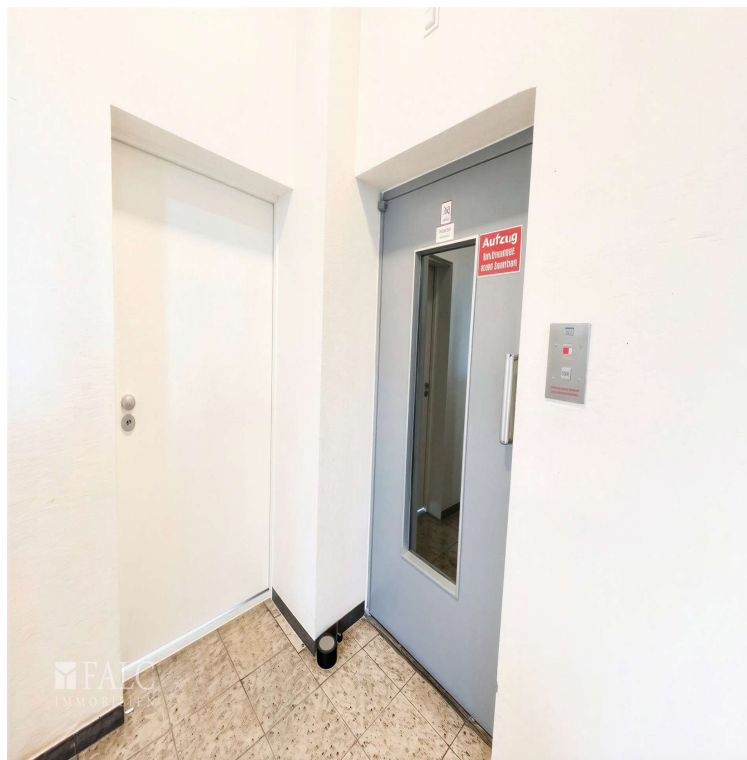
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

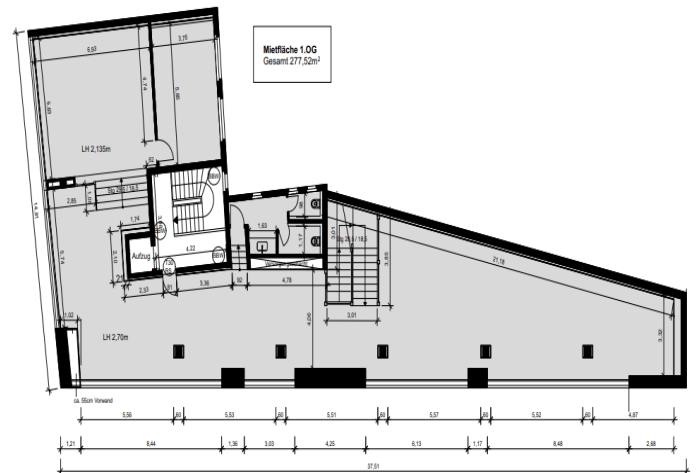
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)