Wülfrath

# Praxis- und Büroräume in zentraler Lage von Wülfrath

***??????? ????????: 2525029-V***

**???? ????????: 950 EUR • ???????: 2**

**??????? ????????: 2525029-V - 42489 Wülfrath**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 2525029-V - 42489 Wülfrath**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 2525029-V |
| ??????? | 2 |
| ????? ?????????? | 1 x ?????????? ????? ??????????, 40 EUR (?????????) |

| | |
|---|---|
| ???? ???????? | 950 EUR |
| ????????? ??????? | 230 EUR |
| ??????? / ????????????? ???????? | ?????? ???????? |
| ???????? ?????? | ca. 88 m² |

??????? ????????: 2525029-V - 42489 Wülfrath

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 19.07.2032 |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 93.40 kWh/m²a |
| ????????? ??????????? ???????? | C |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1890 |

**??????? ????????: 2525029-V - 42489 Wülfrath**

# ?? ???????

??????? ????????: 2525029-V - 42489 Wülfrath

# ?? ???????

??????? ????????: 2525029-V - 42489 Wülfrath

# ?? ???????

??????? ????????: 2525029-V - 42489 Wülfrath

# ?? ???????

**??????? ????????: 2525029-V - 42489 Wülfrath**

# ?? ???????

**??????? ????????: 2525029-V - 42489 Wülfrath**

# ??? ????? ????????

Diese modernisierte Gewerbefläche befindet sich in einem sehr gepflegten Altbau und überzeugt durch klassischen Charme mit hohen Stuckdecken, eleganten Flügeltüren und großen Fenstern. Sie ist bezugsfertig, und nach Absprache kann ein Teil des vorhandenen Interieurs übernommen werden.

Aktuell wird die Einheit als Hebammenpraxis genutzt, bietet jedoch vielfältige Möglichkeiten für andere gewerbliche Nutzungen – etwa als Praxis, Therapieraum, Atelier, Büro oder Kursraum. Der große Hauptraum eignet sich ideal für Gruppenangebote, Seminare oder als offenes Großraumbüro. Zusätzlich steht ein separater Büroraum zur Verfügung, der flexibel nutzbar ist.

Die voll ausgestattete Küche kann auf Wunsch ebenfalls übernommen werden. Das modernisierte Badezimmer verfügt über eine Dusche, eine Badewanne mit Wickelaufsatz sowie einen stilvollen Waschtisch und rundet damit das komfortable Raumangebot ab.

Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit direktem Zugang zum Garten – ein ruhiger Rückzugsort mitten in der Stadt, der für Pausen oder informelle Gespräche genutzt werden kann. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht in allen Räumen und schaffen eine freundliche, helle Atmosphäre.

Zur Einheit gehört ein Stellplatz (zzgl. 40?€ monatlich), nur zwei Gehminuten entfernt. Weitere Stellplätze sind verfügbar. Zusätzlich steht ein Kellerraum zur Verfügung.

Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, repräsentativer Altbauarchitektur und flexibler Nutzungsmöglichkeit macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

**??????? ????????: 2525029-V - 42489 Wülfrath**

# ????????????? ??? ???????

- Altbaucharme
- 88 m² Gesamtfläche
- Flexible Möglichkeiten
- Interior kann übernommen werden
- gute Parkmöglichkeit für Kunden
- super Erreichbarkeit
- gute Sichtbarkeit
- hohen Stuckdecken, eleganten Flügeltüren
- hell & geräumig
- Kellerraum

**??????? ????????: 2525029-V - 42489 Wülfrath**

# ??? ??? ??? ?????????

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt zentral in unmittelbarer Nähe des Zentrums von Wülfrath. Die Wülfrather Innenstadt befindet sich in unmittelbarer Umgebung. Geschäfte sowie Ladenlokale, Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Gastronomie prägen die Umgebungsbebauung und sind fußläufig erreichbar. Eine Anbindung an den ÖPNV ist direkt gegeben, ebenso wie regionale und überregionale Verkehrsanbindungen. Wülfrath grenzt unmittelbar an Ratingen, Velbert und Wuppertal. Die Städte Düsseldorf und Essen sowie der Düsseldorfer Flughafen sind in ca. 20 Fahrminuten erreichbar.

**??????? ????????: 2525029-V - 42489 Wülfrath**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.7.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 93.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**??????? ????????: 2525029-V - 42489 Wülfrath**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Alina Karla

Poststraße 9, 42551 Velbert
Tel.: +49 2051 - 60 39 14 0
E-Mail: velbert@von-poll.com

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com