



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

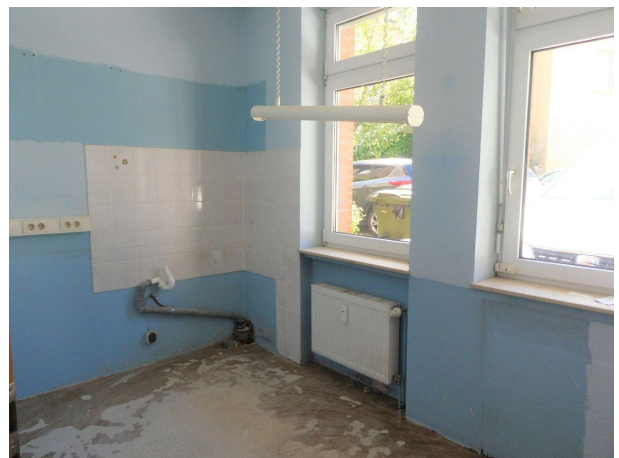
**Immobilien-Exposé**

**Barrierefreies Ladenlokal im Ärztehaus  
in der Fußgängerzone von  
Hohenlimburg-Zentrum -Provisionsfrei**

**Objekt-Nr.:**  
**172732-6323**

## Büro/Praxis zur Miete

in 58119 Hagen - Hlbg-Zentrum





## Details

**Rollstuhlgerecht**

Nebenkosten

**200 €**

Kaution

**1.430 €**

Nutzfläche (ca.)

**115 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche (ca.)

**115 m<sup>2</sup>**

Lagerfläche (ca.)

**50 m<sup>2</sup>**

Verkaufsfläche (ca.)

**60 m<sup>2</sup>**

Bürofläche (ca.)

**65 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Etage

**0**

Baujahr

**1985**

Zustand

**nach Vereinbarung**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Diese hier angebotene Räumlichkeiten liegt mitten in der Hohenlimburger Fußgängerzone. Der Zugang erfolgt ebenerdig und ist über die Fußgängerzone direkt zu erreichen. Ein weiterer separater Zugang für die Mitarbeiter oder für die Warenanlieferung befindet sich auf der Rückseite des Gebäudes.

Die zur Vermietung anstehende ca. 115 m<sup>2</sup> große Gesamtfläche teilt sich auf eine ca. 65 m<sup>2</sup> große ebenerdige und barrierefreie Verkaufsfläche im Erdgeschoss sowie einen ca. 50 m<sup>2</sup> großen Keller-/Lagerraum auf.

Die Verkaufsfläche im Erdgeschoss ist über die doppelflügelige Eingangstür barrierefrei erreichbar. Die große und belichtete Schaufensterfront mit Fensterbank bietet Ihnen eine optimale Möglichkeit Ihre Waren zu präsentieren und sorgt zudem für eine sehr gute Belichtung der gesamten Fläche.



Durch Leichtbauwände wurden im hinteren Bereich zwei Büros, eines davon mit Anschlussmöglichkeiten für eine Küchenzeile sowie seitlich eine Abstell-/Lagerfläche geschaffen. Aufgrund der Leichtbauweise wäre auch eine individuelle Änderung des Grundrisses möglich.

Über das direkt aus dem Verkaufsraum erreichbare Treppenhaus mit Aufzug gelangen Sie zum abgeschlossenen ca. 50 m<sup>2</sup> großen Kellerbereich, der sich ideal als Lager oder Archiv eignet. Des Weiteren befinden sich hier auch getrennte WC- Anlagen. Der gesamte Bereich wurde mit neuen dunklen Bodenfliesen ausgestattet. Der Aufzug vom Erdgeschoß bis zum Keller erleichtert Ihnen dabei das Handling von schweren Waren.

Diese Immobilie eignet sich für fast jede Art von Verkaufs-/oder Ausstellungsfläche mit Bürobetrieb. Im angrenzenden Ärztehaus befinden sich ein Allgemeinmediziner sowie Zahnärzte. Somit wäre eine synergetische Nutzung wie beispielweise Physiotherapeut, Pflegedienst, Fußpflege, Kosmetikstudio oder auch weitere Heilberufe sinnvoll.

Abschließend möchten wir Sie darauf hinweisen, dass sich der Eigentümer bereit erklärt hat, sich in Absprache an Renovierungsarbeiten zu beteiligen.

Nähere Informationen zum Förderprogramm des Landes NRW erhalten Sie über den nachfolgenden Link  
<https://sofortprogramm-hagen.de/>

## **Ausstattung**

Lage: Gut frequentierte Sichtlage zwischen dem Hohenlimburger Rathaus und dem Aldi und REWE-Markt am Busbahnhof

Baujahr Gebäude: 1985

Bauweise: Massiv

Fassade: Klinkersichtmauerwerk

Etage: Erdgeschoss ebenerdig (Stufenlos), durch doppelflügelige Eingangstür barrierefrei

Größe Verkaufs-/Nutzfläche: ca. 65 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup> Lager

Aufzug: Bis zum Keller vorhanden

Treppenhaus: Direkter Zugang aus dem Verkaufsraum, gepflegter Zustand. zweiter rettungsweg vorhanden

Fenster: Doppelverglaste Kunststofffenster, im hinteren Bereich mit manuell bedienbaren Außenrollos, ca. 6 m große belichtete Schaufensterfront zur Fußgängerzone

Beleuchtung: Kassettenleuchten im Verkaufsraum sonst Deckenstrahler

Sanitäranlage: Getrennte WC- Anlagen im KG, mit dem Auszug erreichbar

Heizungsart: Gaszentral, elektronische Heizkostenverteiler vorhanden



Wasser: Separate Wasseruhr vorhanden

Bodenbelag: Im Verkaufsraum teilweise Fliesen oder Estrich, Keller neu gefliest mit dunklen Bodenfliesen

Aufzug: Vorhanden

Außenwerbung: Möglich, nach Absprache

Nebenkosten: 200 EUR/ Monat, darin enthalten sind: Grundbesitzabgaben, Versicherung, Fahrstuhl- Wartung, Müllabfuhr, Feuerlöschertwartung, Heizung (verbrauchsabhängig) und Wasser (verbrauchsabhängig).

Sonstiges: Anlieferung von Waren über die Fußgängerzone möglich, von 7.00-10.00 Uhr und 19.00-22.00 Uhr ansonsten über die Rückseite des Gebäudes.

Hinweis: Der Eigentümer beteiligt sich nach Absprache an den Renovierungskosten. Der Vermieter optiert auf die MwSt..

## **Sonstiges**

Der Energieausweis wird/ wurde dem Interessenten bei Besichtigung vorgelegt.

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 07.08.2017

Energiebedarfskennwert: 121,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

Baujahr Wärmeerzeuger: 1984

Baujahr Gebäude: 1985



## Lage & Umgebung

58119 Hagen - Hlbg-Zentrum

Hohenlimburg - Zentrum

Hohenlimburg, bekannt durch seine Schlossfestspiele, ist der größte und attraktivste Vorort von Hagen mit eigenem Stadtkern. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie z. B. ein neuer REWE und Aldi-Markt, Friseure, Gastronomie, Cafés Textilbedarf, Kindergärten, Schulen, Banken, Ärzte und Apotheken sind hier vorhanden. In unmittelbarer Nähe zum Zentrum befinden sich öffentliche Verkehrsmittel wie Bus- und Bahnverbindungen.

Die Innenstadt von Hagen erreichen Sie über die A 46 oder die B7 in ca. 8- und Dortmund ca. in 20 Autominuten.

Das Freizeitangebot ist interessant und reichhaltig. Die gesamte Freizeitpalette, von Wassersport über Tennis bis zum Radfahren und Wandern, hält Hohenlimburg für Sie bereit.

Fahrzeit A46: ca. 5 Autominuten

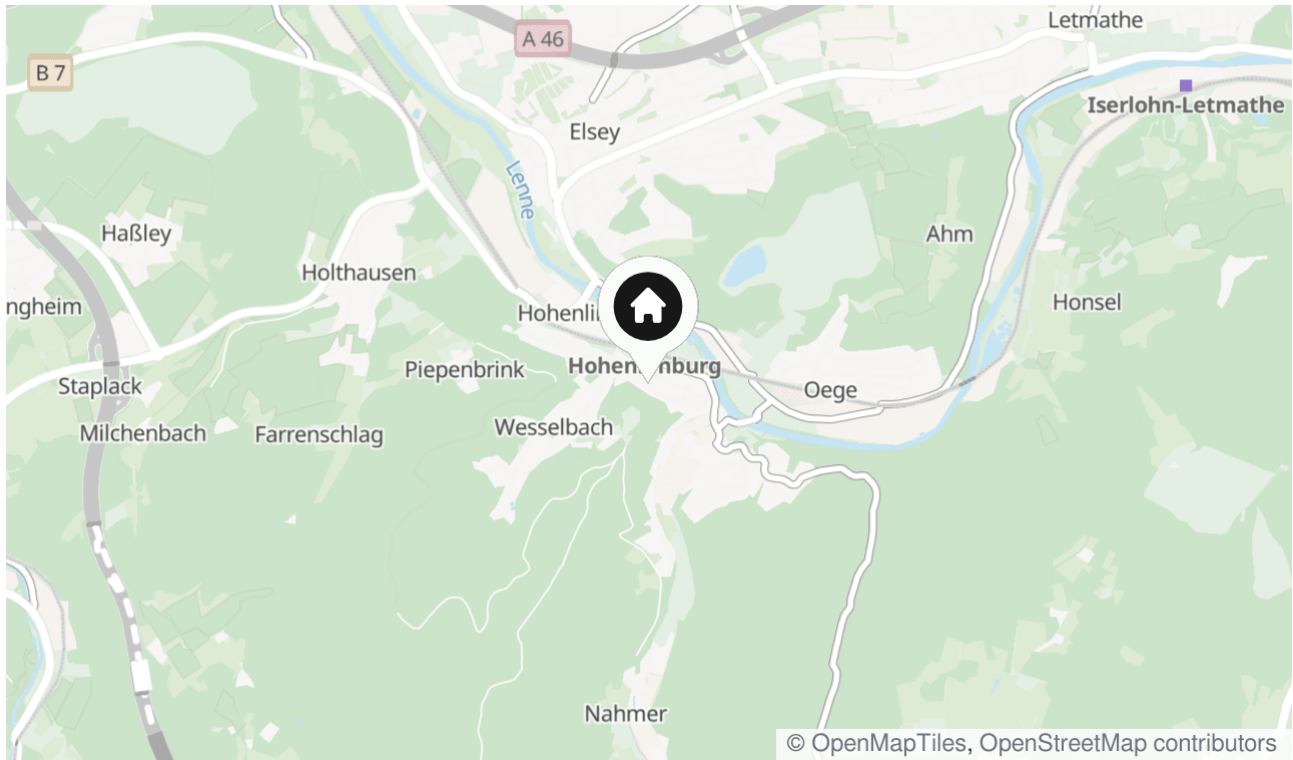
Fahrzeit Flughafen Dortmund: ca. 30 min

Fußweg zum Hohenlimburger HBF. ca. 3 min

Fußweg zu den ÖPNV: ca. 2 min

Nähere Informationen zum Förderprogramm des Landes NRW erhalten Sie über den nachfolgenden Link

<https://sofortprogramm-hagen.de/>



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



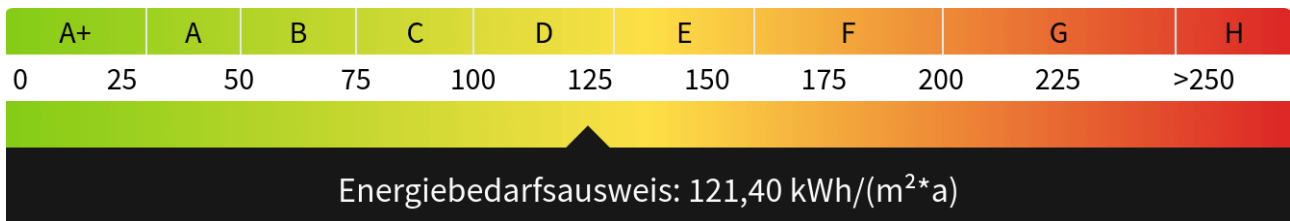
# Energieausweis

Endenergiebedarf  
**121,40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart  
**Gas**

Wesentlicher Energieträger  
**Gas**

Gültig bis  
**06.08.2027**







Große Schaufensterfront zur Fußgängerzone



Individuelle Gestaltung durch Leichtbauwände



Büro/Küchenraum



Separates Büro



Seitlich abgetrennte Lage-/Abstellfläche



Aufzug vorhanden



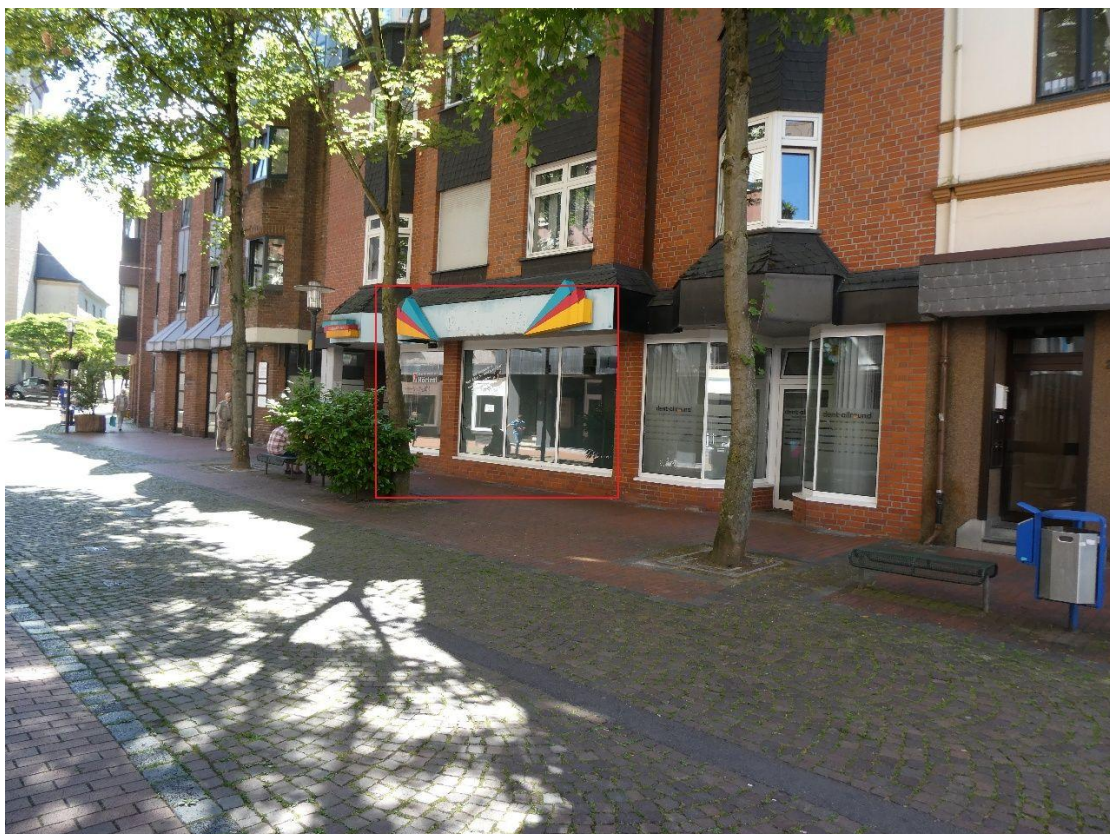
Lager/Keller mit dem Aufzug erreichbar



Getrennte WC- Anlagen mit Fenster im KG



Seitlicher barrierefreier Eingang



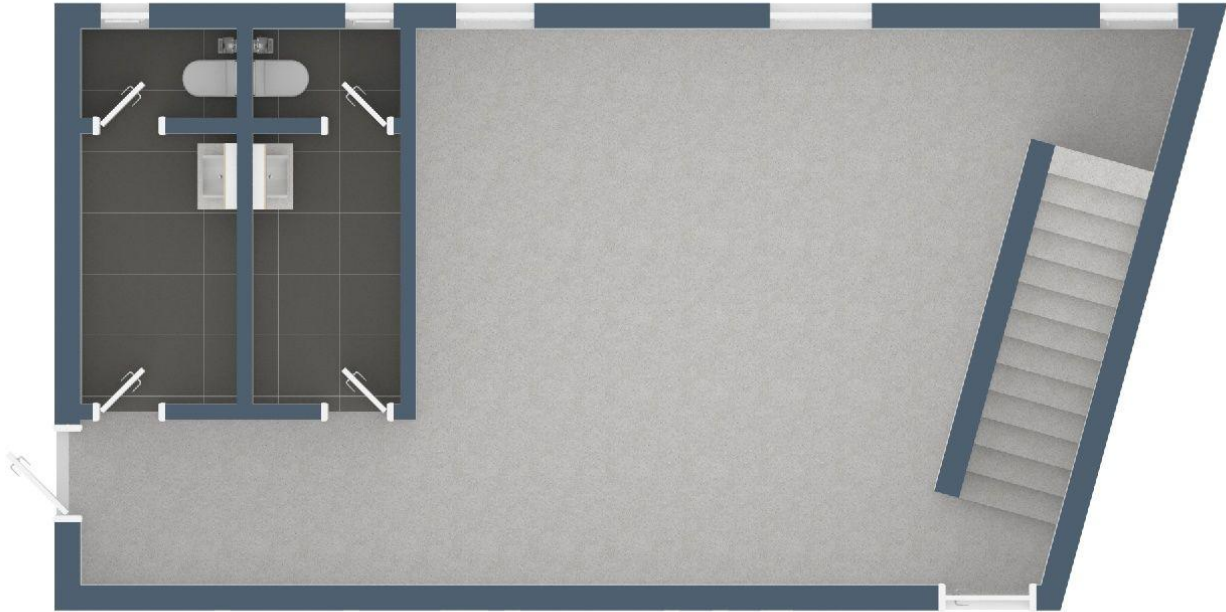
Ebenerdiges Ladenlokal



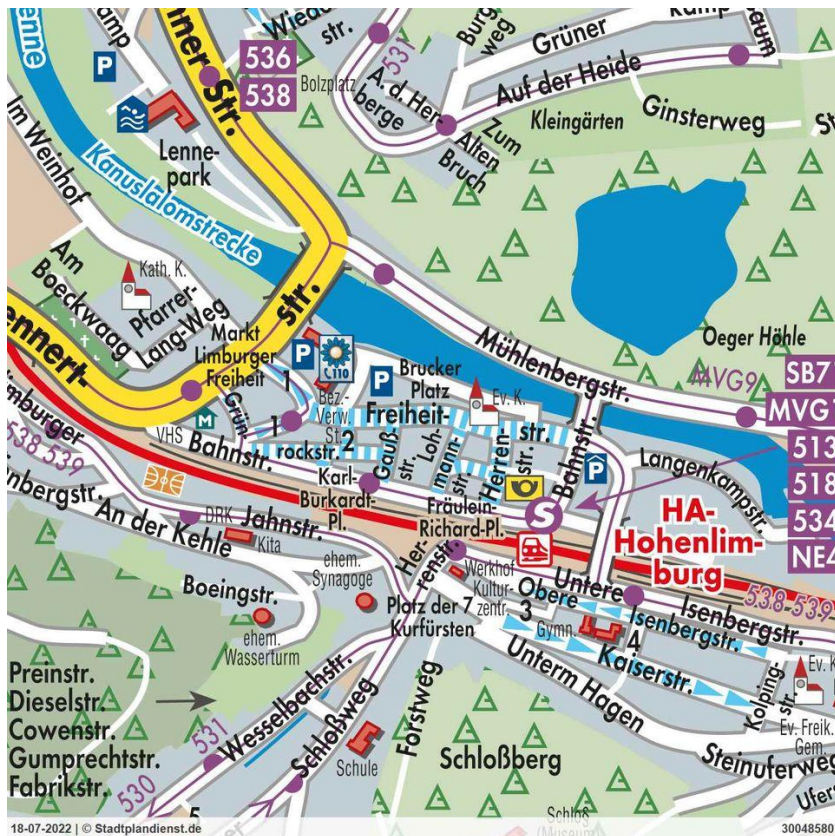
Fußgängerzone direkt vor dem Ladenlokal



Quelle: Webmaps.de



Quelle: Webmaps.de









## Kontakt

### **Casa I.D Immobilien Dienstleistungs GmbH**

Bandstahlstr. 2

58093 Hagen

Telefon: 02331-3678910

E-Mail: [info@casa-id.de](mailto:info@casa-id.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Kevin Roggenkamp

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

