

Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

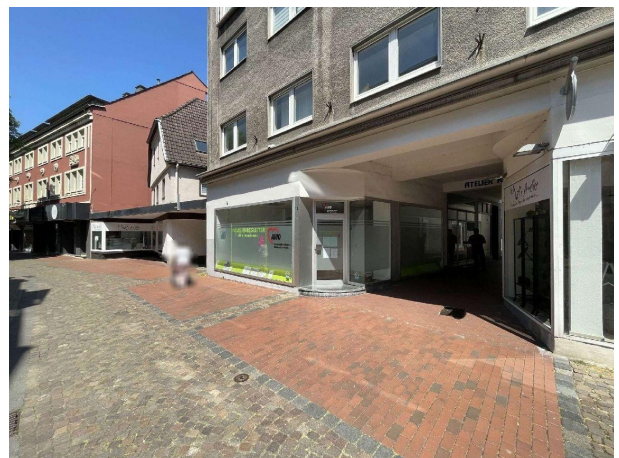
Immobilien-Exposé

**Ca. 800 m² großes Wohn-/ und
Geschäftshaus in der Hohenlimburger-
Innenstadt**

**Objekt-Nr.:
172732-6401**

Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 58119 Hagen - Hlbg-Zentrum





Details

Provisionspflichtig

Kabel/Sat-TV

Mieteinnahmen (Ist)

31.767 €

Käuferprovision inkl. USt.

3.57 %

Wohnfläche (ca.)

316 m²

Grundstück (ca.)

533 m²

vermietbare Fläche (ca.)

800 m²

Sonstige Fläche (ca.)

484 m²

Kategorie

Standard

Anzahl Etagen

3

Anzahl Stellplätze

2

Anzahl Wohneinheiten

5

Anzahl Gewerbeeinheiten

4

Baujahr

1957

Stellplätze

2

Zustand

teil/vollrenovierungsbedürftig

Unterkellert

Ja

Bad mit

Dusche, Wanne

Beschreibung

Dieses im Jahr 1957 massiv erbaute Wohn-/ und Geschäftshaus befindet sich zentral gelegen in der Hohenlimburger Innenstadt.

Die Immobilie erstreckt sich auf ein dreigeschossiges Haupthaus sowie zwei rückseitige Anbauten. Mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 800 m², aufgeteilt auf ca. 484 m² Gewerbe- und ca. 316 m² Wohnfläche. Die Immobilie ist bereits nach WEG (Wohneigentumsgesetz) aufgeteilt und eignet sich daher gut für Investoren und Aufteiler, die eine vielseitige Nutzung suchen.



Im Erdgeschoss befinden sich drei Ladenlokale (ca. 71 m², ca. 56 m² bzw. ca. 132 m²). Die beiden großen Ladenlokale verfügen im vorderen Bereich über große Schaufenster zur direkt angrenzenden Fußgängerzone. Die 132 m² große Gewerbefläche verfügt zudem über einen weiteren Außenzugang, der eine schnelle Warenanlieferung über die auf der Hausrückseite vorhandene Anliegerstraße ermöglicht.

Die dritte ca. 56 m² große Einheit im Erdgeschoss befindet sich im rückseitigen Anbau links und verfügt ebenfalls über einen separaten Zugang.

Die Gewerbeeinheiten auf der linken Seite (ca. 56/ 71 m²) sind vermietet. Für die dritte ca. 132 m² große Gewerbe (aktuell noch bis Ende 2025 vermietet) wird bereits aktiv ein Nachmieter gesucht, hier befindet man sich aktuell in weitergehenden Gesprächen. Aufgrund der zentralen Lage und den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten ist eine schnelle Neuvermietung sehr wahrscheinlich.

Im 1. Obergeschoss des Haupthauses sowie im hinteren Obergeschossanbau, in den Räumlichkeiten einer ehemaligen Rechtsanwaltskanzlei, befinden sich eine Büroetage mit einer Nutzfläche von ca. 225 m² zur Verfügung. Aufgrund der Grundrissgestaltung und Großzügigkeit der Etage sind verschiedene Nutzungsvarianten und Aufteilungen möglich: Neben einer weiteren Nutzung als Bürofläche, könnten Sie diese Etage, durch eine noch durchzuführende Nutzungsänderung, ggf. auch in eine ca. 96 m² große 2- Zimmerwohnung sowie eine ca. 126 m² große Wohnung mit bis zu 5 Zimmern umbauen.

Die vorhandenen Wohnungen befinden sich im 2. bis 4. Obergeschoss (Dachgeschoss). Im 2. Obergeschoss befinden sich eine 3- Zimmerwohnung mit ca. 85 m² und eine Zwei-Zimmerwohnung mit ca. 39 m², aktuell werden diese beiden Wohnungen zusammenhängend genutzt. Das 3. Obergeschoss bietet zwei weitere Wohnungen mit ca. 70 m² (3-Zimmer) und 54 m² (2-Zimmer). Im Dachgeschoss befindet sich noch eine ca. 68 m² große Wohnung, die aktuell auf 5 Räume aufgeteilt ist. Alle Wohnungen sind derzeit vermietet.

Zwei PKW-Stellplätze befinden sich auf der Rückseite des Objekts, was den Bewohnern und Gewerbetreibenden zusätzlichen Komfort bietet.

Auch wenn in den letzten Jahren bereits einige Renovierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen u.a. Erneuerung des Satteldachs ca. 2014, der Heizung mit Gasbrennwerttechnik 2018 und der Haustür 2024 durchgeführt wurden, sind zur Erhaltung der nachhaltigen Vermietung weitere Maßnahmen einzuplanen.

Dieses Objekt ist ideal für Kapitalanleger, die sowohl in den gewerblichen als auch in den Wohnbereich ein stabiles Ertragspotenzial sehen. Die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbeflächen bieten Potenzial für eine nachhaltige Neuvermietung, während die vollständig vermieteten Wohnungen ein sicheres und konstantes Einkommen garantieren.



Ausstattung

Dachform: Satteldach und Flachdach, Satteldach ca. 2014 erneuert

Fassade: Putzfassade

Decken: Beton

Hauseingangstür: Aluminium mit Glaseinsatz, Baujahr 2024

Gegensprechanlage: Vorhanden

Fenster: Isolierverglaste Kunststofffenster, innerhalb der Wohnungen Bj. 1986

Wohnungsabschlusstüren: Stahlzarge mit Holztürblatt

Heizungsart: Gasbrennwerttechnik Baujahr 2018, elektronische Heizkostenverteiler vorhanden

Internet: Glasfaseranschluss vorhanden

Elektrik: Teilweise bereits modernisiert mit Kippsicherungen

Garage/Stellplatz: 1-2 Stellplätze auf der Rückseite, nicht fest zugeordnet

Balkon: Nicht vorhanden, ggf. wäre es möglich, auf den rückseitigen Flachdachanbauten eine Konstruktion für Balkone zu errichten

Bäder: Innerhalb der Wohnungen entweder mit Dusche oder Badewanne, zwei Wohnungen verfügen über Tageslichtbäder

Nebenkosten: 1.566 EUR/ Jahr Wohngebäudeversicherung, 2.087 EUR/ Jahr

Grundbesitzabgaben (Müll, Niederschlagswasser, städtischer Winterdienst und Straßenreinigung) zzgl. 2.874 EUR/ Jahr Grundsteuer (Stand 2024)

Mieteinnahmen: Ist- Miete 31.767 EUR/ Jahr (Gewerbefläche ca. 132 m² im EG zum 31.12.2025 gekündigt/ ca. 225 m² im OG Leerstand),

Soll- Miete 51.200 EUR/ Jahr (Vermietung der aktuell leerstehenden Gewerbeflächen für ca. 5.5 EUR/ m² + Mietanpassung und Stellplatzvermietung)

Nutzfläche: ca. 484 m², aufgeteilt auf 4 Einheiten: EG ca. 132 m², ca. 71 m², ca. 56 m², OG ca. 225 m²

Wohnfläche: ca. 382 m² aufgeteilt auf 5 Einheiten: 2.OG: Ca. 95 m² große 3- Zimmerwohnung, Appartement mit ca. 34 m², aktuell zusammenhängend genutzt. 3.OG: Zwei 2- Zimmerwohnungen ca. 70 m² und 54 m². DG: Ca. 73 m² 5-Zimmerwohnung

Gesamtzustand: Renovierungs- / und Modernisierungsarbeiten sollten eingeplant werden.

Sonstiges: Die Immobilie wird durch eine externe Hausverwaltung betreut.

Sonstiges

Der Energieausweis wird den Interessenten bei der Besichtigung vorgelegt und in Kopie übergeben.



Wohnhaus

Energieausweis: Bedarfsausweis

gültig von: 04.07.2017

Endenergiebedarf Wärme: 149.8 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse: E

Baujahr: 1957

Gewerbe

Energieausweis: Bedarfsausweis

gültig von: 30.06.2017

Endenergiebedarf Wärme: 355,6 kWh/(m²a)

Endernergie Strom: 26,9 kWh/(m²)



Lage & Umgebung

58119 Hagen - Hlbg-Zentrum

Hagen - Hohenlimburger Innenstadt

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage der Innenstadt von Hagen-Hohenlimburg. Die Lage in der Hohenlimburger Innenstadt bietet eine perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, mit Bus- und Bahnhaltestellen in unmittelbarer Nähe. Dies ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von anderen Stadtteilen Hagen sowie angrenzenden Städten. Die Autobahnen A46 und A45 sowie der Busbahnhof mit Anbindung an das überörtliche Bus- und Schienennetz sind in wenigen Minuten erreichbar, wodurch der Standort auch für Pendler sehr gut gelegen ist.

In der direkten Umgebung der Immobilie finden sich Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte, Banken, Restaurants und Cafés, die den täglichen Bedarf decken. Durch die direkt vor dem Haus liegende Fußgängerzone ist diese Objekt sowohl für gewerbliche Nutzung als auch für die Bewohner attraktiv.

Die Lage in der Hohenlimburger Innenstadt bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und guter Anbindung an Verkehr und Natur. Für Gewerbetreibende ist Lage in der Fußgängerzone und die gute Erreichbarkeit für Kunden besonders vorteilhaft. Gleichzeitig profitieren auch die Bewohner von der zentralen Lage und der damit verbundenen sehr guten infrastrukturellen Anbindung.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergiebedarf

149,80 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

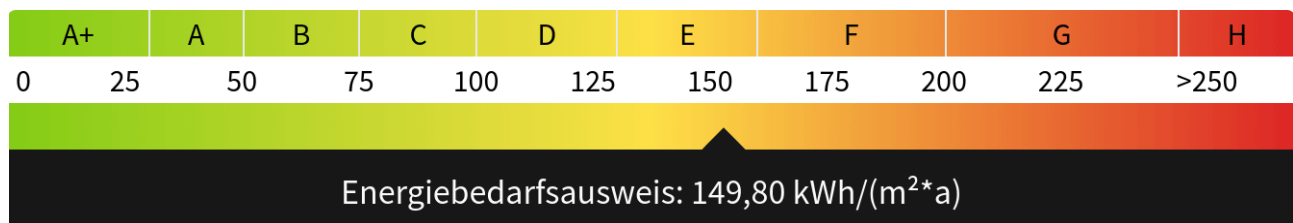
Gas

Wesentlicher Energieträger

Gas

Gültig bis

03.02.2034





Frontansicht



Ca. 132 m² große vermietet Gewerbefläche



Zweite ca. 127 m² große Gewerbefläche



Rückseitiger Anbau + 2 Stellplätze



Anbau rechts mit separaten EG-Zugang



Große helle Gewerberäume



Schaufenster zur Fußgängerzone



Gewerbefläche im OG



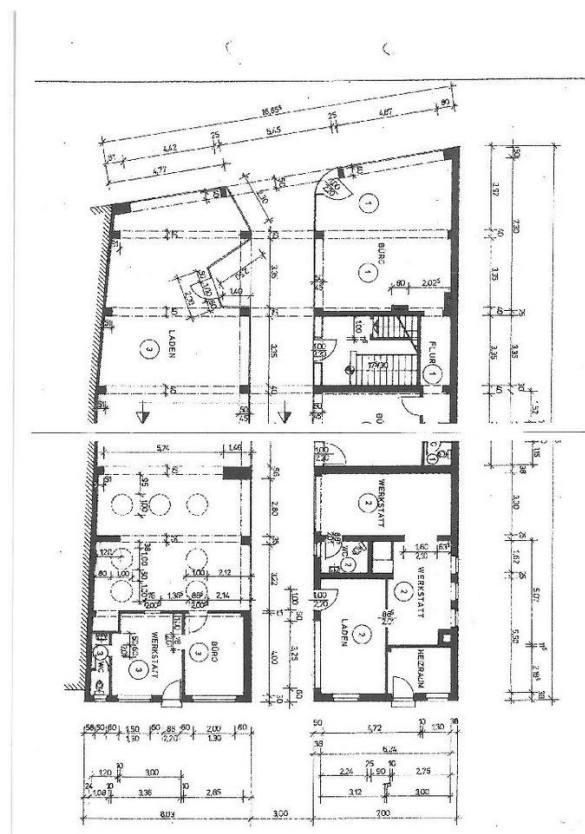
Gewerbefläche im OG



Gewerbefläche im OG mit Blick auf die Lenne



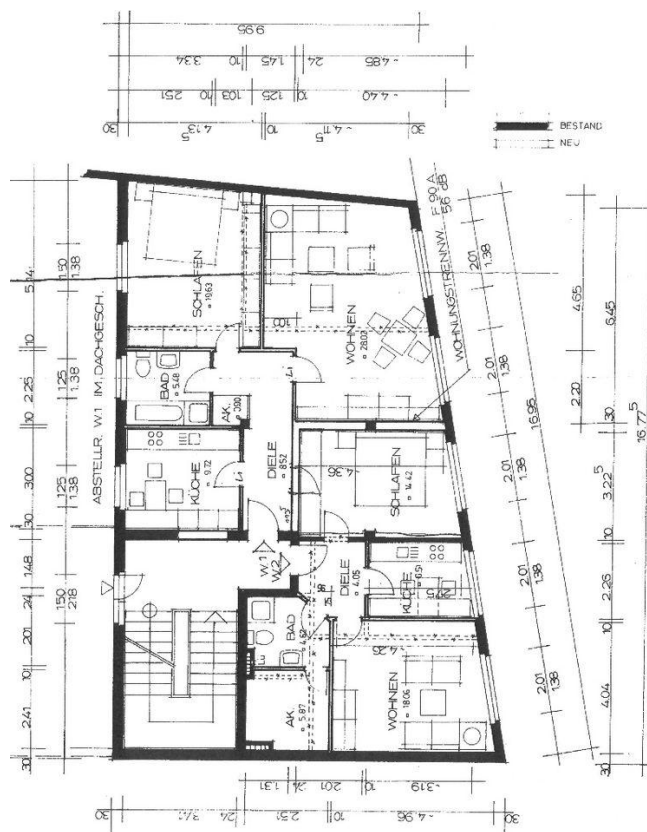
Schöne rückseitiger Ausblick auf die Lenne



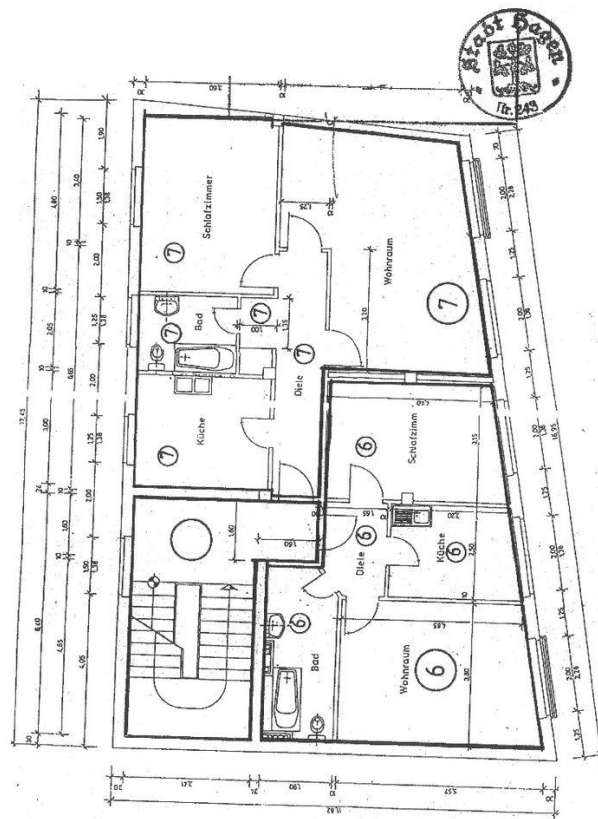
Grundriss EG



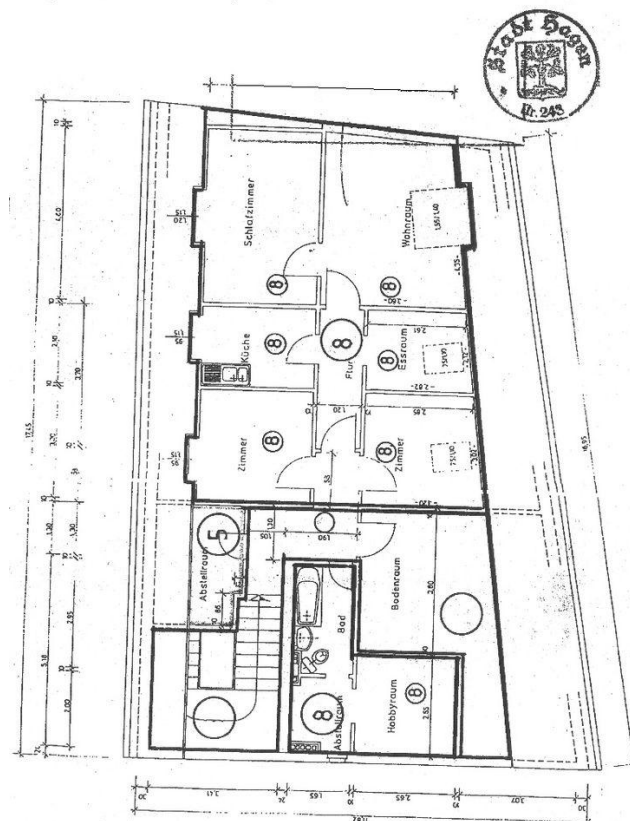
Grundriss 1.OG



Grundriss 2.OG



Grundriss 3.OG



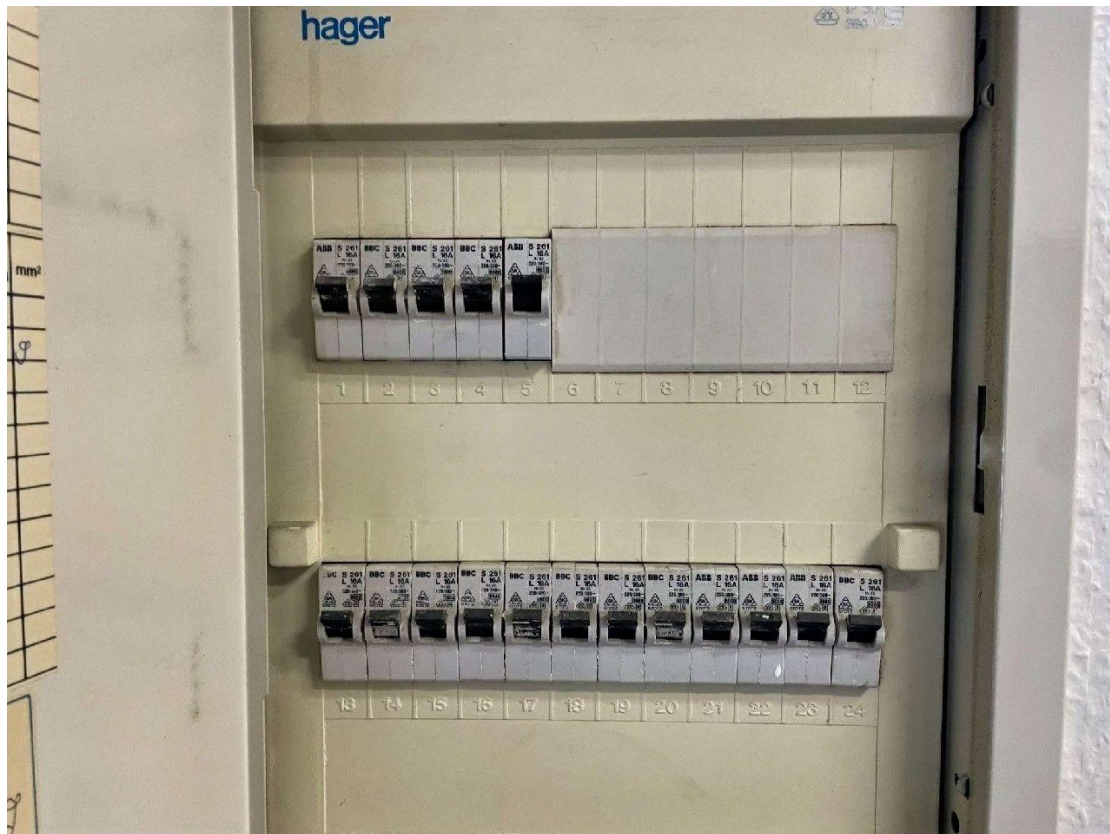
Grundriss DG



Überdachter Hauszugang



Gepflegtes Treppenhaus



Teilweise bereits modernisierte Elektrik



Kontakt

Casa I.D Immobilien Dienstleistungs GmbH

Bandstahlstr. 2

58093 Hagen

Telefon: 02331-3678910

E-Mail: info@casa-id.de

Ihr Ansprechpartner

Kevin Roggenkamp

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

