

Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Modernisierte Büroetage zur
Kapitalanlage mit sicherer Rendite in
Hagen Elsey!**

**Objekt-Nr.:
172732-6479**

Büro/Praxis zum Kauf

in 58119 Hagen - Elsey





Details

Provisionspflichtig

Mieteinnahmen (Ist)

31.200 €

Erbpacht

514 €

Käuferprovision inkl. USt.

3.57 %

Zimmer

6

Nutzfläche (ca.)

187 m²

Gesamtfläche (ca.)

187 m²

Bürofläche (ca.)

187 m²

Grundstück (ca.)

735 m²

Kategorie

Gehoben

Etage

0

Anzahl Etagen

3

Anzahl Stellplätze

12

Baujahr

1982

Stellplätze

12

Zustand

gepflegt

Boden

Teppich, Parkett

Beschreibung

Im Herzen von Hagen Elsey in guter Sichtlage an einer täglich gut frequentierten Straße befindet sich diese modernisierte Büroetage im Erd-/ und Untergeschoss eines gepflegten, 1982 erstellten Wohn-/ und Geschäftshauses.

Das Büro ist langfristig und solvent vermietet und sichert Ihnen als Kapitalanleger daher eine sehr gute und sichere Rendite. Ebenso sichert Ihnen die Lage und Größe langfristige und nachhaltige Vermietungsmöglichkeiten.

Die Büroetage wurde 2022 umfangreich modernisiert und zeigt sich mit einladend stilvollen Farbakzenten mit einer zeitlos modernen Einrichtung. Die WC-Anlage wurden bereits 2015 renoviert.

Der große Empfang mit einer kleinen Überdachung ist über drei Stufen erreichbar. Der



Parkettboden, die hellen Wände mit den grünen Accessoires-Applikationen, den vielen Fensterbelichtungen sowie die hellen Rasterdecken mit LED-Leuchten heißen Sie sofort herzlich willkommen.

Neben dem Sekretariat stehen Ihnen hier auch noch drei zusätzliche Arbeitsplätze zur Verfügung. Von hieraus gibt es einen Zugang zum Souterrainbüro nebst Archivfläche, zur großen seitlich gelegenen Terrasse (ca. 20 m²) sowie über eine Flurverbindung zu drei weiteren Büros, einer Küche sowie getrennte Damen-/ und Herren-WCs mit Garderobenvorraum.

Vor dem Büro und hinter dem Haus stehen Ihnen etwa 12-14 Stellplätze zur Verfügung, die sich auf einem im Kaufpreis enthaltenem Kaufgrundstück befinden. Weitere Stellplätze sind ebenfalls rückseitig nutzbar.

Wir freuen uns auf Ihr ernsthaftes Interesse, wenn Sie Ihre Geldanlage in einem gut verwalteten Wohn-/ und Geschäftshaus sicher investieren möchten.

Beachten Sie darüber hinaus auch die bereits in den Rücklagen angesparten Erhaltungsrücklagen. (Siehe Ausstattung)

Abschließend noch ein interessanter Hinweis. Sie können neben dem Büro auch noch ein vermietetes Appartement dazu erwerben (Angebotsnummer: 172732-6362 auf unserer Webseite).

Ausstattung

Dachform: Satteldach mit rötlichen Dachpfannen

Fassade: Außenwände im KG Kalksandstein, im EG Poroton-Mauerwerk, Fassade mediterran gestrichen

Decken: Stahlbeton

Fenster: Kunststofffenster Iso-Verglasung

Treppenzugang: Breite Stufen nebst Regenschutzüberdachung

Sanitäranlagen: Modern, zeitgemäß gefliest und ausgestattet. (Mod. 2015)

Elektroverteilung: Teilweise modernisiert

Leitungen: Überwiegend moderne Kunststoff-/u. Kupferrohrleitungen

Decken: Überwiegend abgehängte Rasterdecken weiß

Bodenbeläge: Parkett Optik Eiche hell

Balkon/Terrasse: Seitlich überdacht, mit einer Nutzfläche von ca. 20 m²

Heizungsart: Elektrofußbodenheizung mit Regeltechnik für die Büros

Kühlung: Einzelklima-Splittgeräte

Beleuchtung: LED- Rasterdeckenleuchten



Wasseruhr: Ja

Garage /Stellplätze: Auf einem im Kaufpreis enthaltenen Kaufgrundstück sowie weitere bis zu 14 Stellplätze

Grundstück: Erbpachtgrundstück und Kaufgrundstück

Einheiten gesamt: 2 x 8 mit drei separaten Eingängen

Mieteinnahme IST: Ca. 31.200 EUR Miete zzgl. 4.200 EUR Nebenkosten

Mieteinnahme IST: Ca. 30.000 EUR nach Abzug nicht umlegbarer Nebenkosten (Erbbauszinsen, Rücklagen, sonstige Kosten), Verwaltungskosten sind umlegbar

Instandhaltungsrücklage: Ca. 218.000 EUR, auf die zum Verkauf stehende Bürofläche entfällt

hiervon anteilig 24.200 EUR, (Stand 31.12.2023), Anteilige Zahlung mtl. rd. 172 EUR für das Büro

Raumaufteilung/ Größe: EG: Büroflächen mit Sozialräumen ca. 148,45 m², UG: Büroflächen nebst Archiv ca. 39,25 m²

Gesamtzustand: Modernisiert 2015 und 2022 umfangreich renoviert Anstrich nebst neuen Türen und Haustüranlage.

Sonstiges

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

Energieausweis: Verbrauchsausweis

gültig von: 11.09.2019

Endenergieverbrauch Wärme: 59.4 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser

Energieeffizienzklasse: B

Baujahr: 1985

Lage & Umgebung

58119 Hagen - Elsey

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (neuer REWE - Markt, Friseur, Gastronomie, Textilbedarf), Kindergärten, Schulen, Banken, Ärzte, Apotheken, Krankenhaus sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich hier, in Hagen Hohenlimburg Elsey, in unmittelbarer Nähe.

Die Möllerstraße ist das gut besuchte und beliebte Nebenzentrum in Elsey und lädt gerne seine Besucher in eines der gemütliche Stadtcafé's oder in die Eisdiele ein.

Die Autobahnanschluss A46 befindet sich in etwa 1 km Entfernung.

Hohenlimburg, bekannt durch seine Schlossfestspiele, ist der größte und zugleich attraktivste Vorort von Hagen.

Die Hagener Innenstadt erreichen Sie über die A 46 in ca. 7-10 und Dortmund ca. in 20 Autominuten. Bus- und Bahnverbindungen sind in alle Richtungen vorhanden.

Sämtliche Schultypen sind hier in Hohenlimburg vertreten. Ebenso die weiterführende Kaufmannschule. Das Freizeitangebot ist interessant und reichhaltig. Die gesamte Freizeitpalette von Wassersport, Tennis, Radfahren, Wandern u.m. hält Hohenlimburg für Sie bereit. Das Schloss Hohenlimburg lädt zu abenteuerlichen Entdeckungstouren und zu den alljährlichen Schlossfestspielen ein.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergieverbrauch

59,40 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

Ja

Befeuerungsart

Elektro

Wesentlicher Energieträger

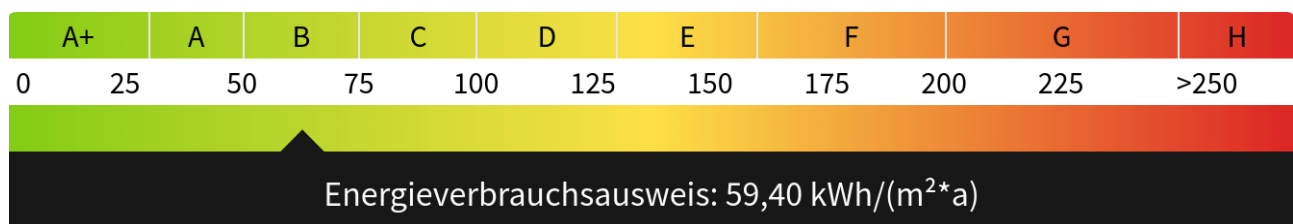
Strom

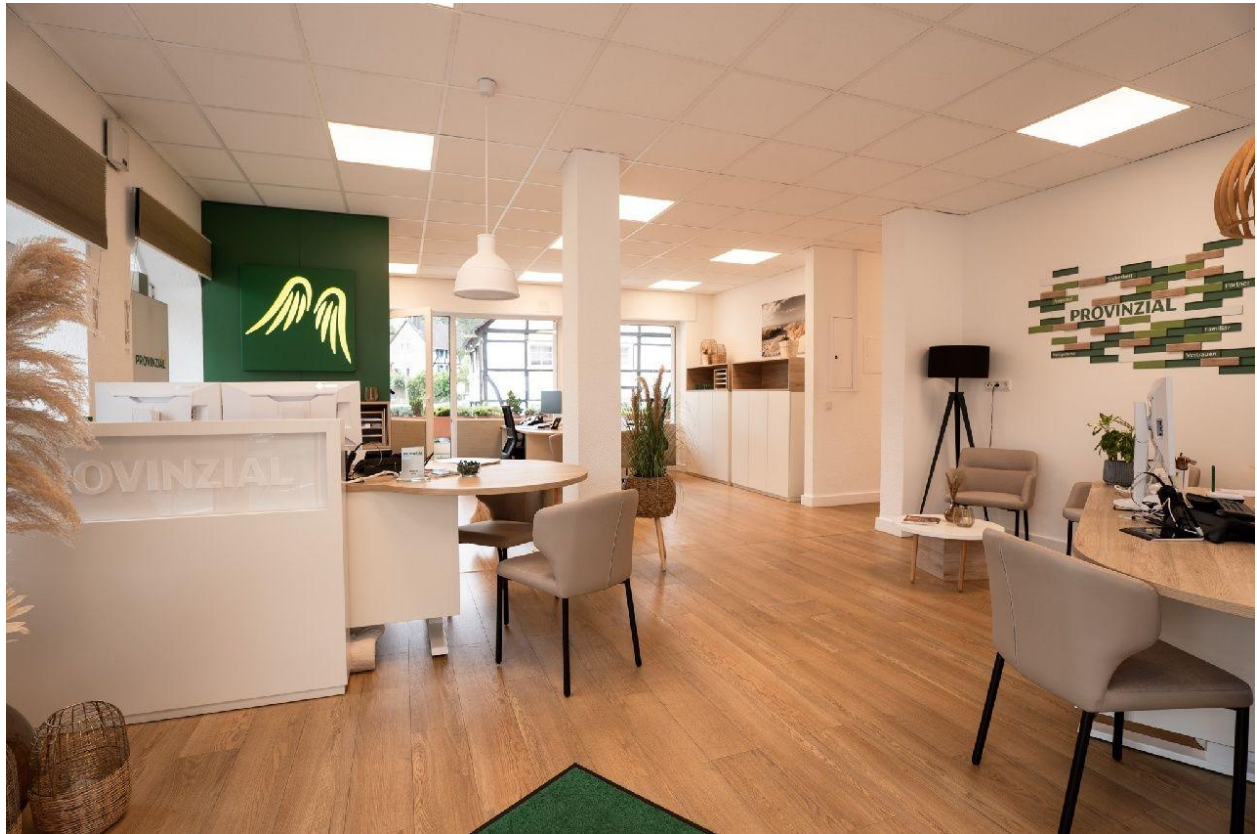
Baujahr (Energieausweis)

1985

Gültig bis

10.09.2029

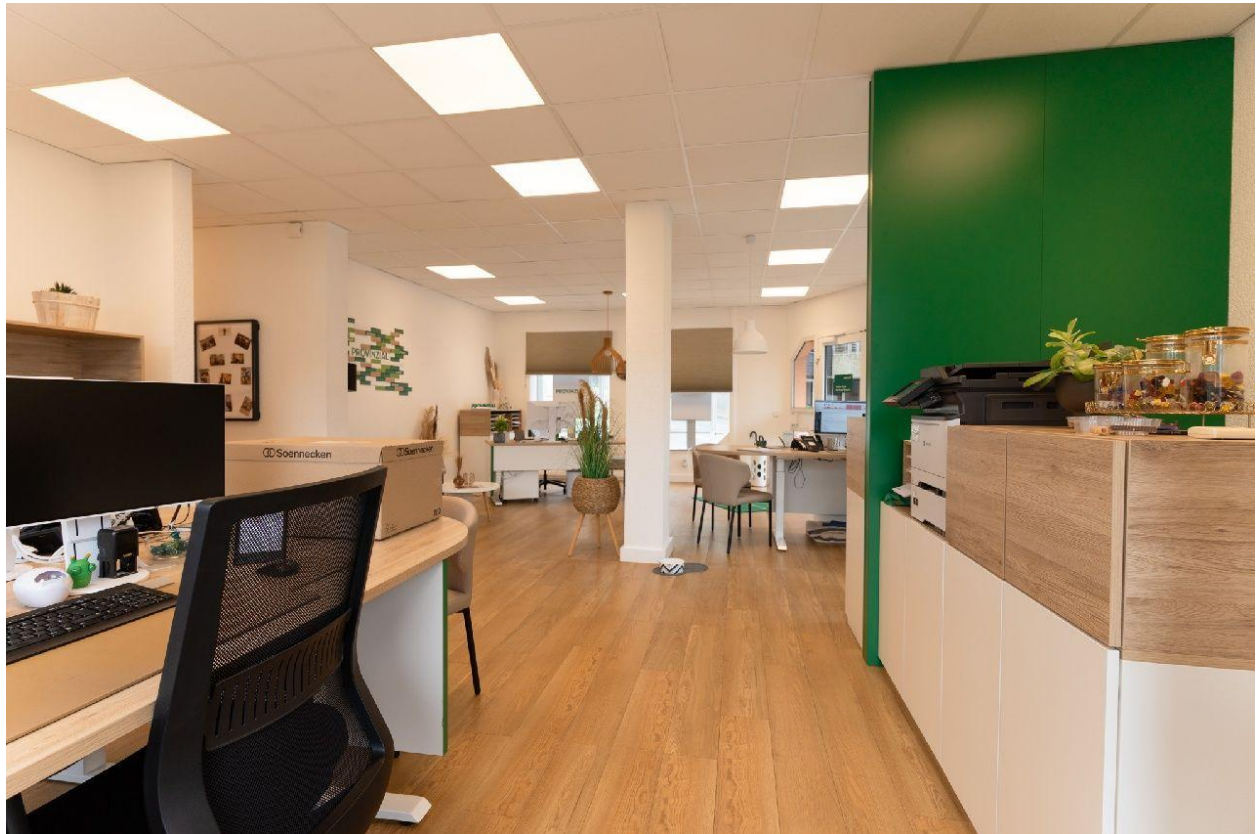




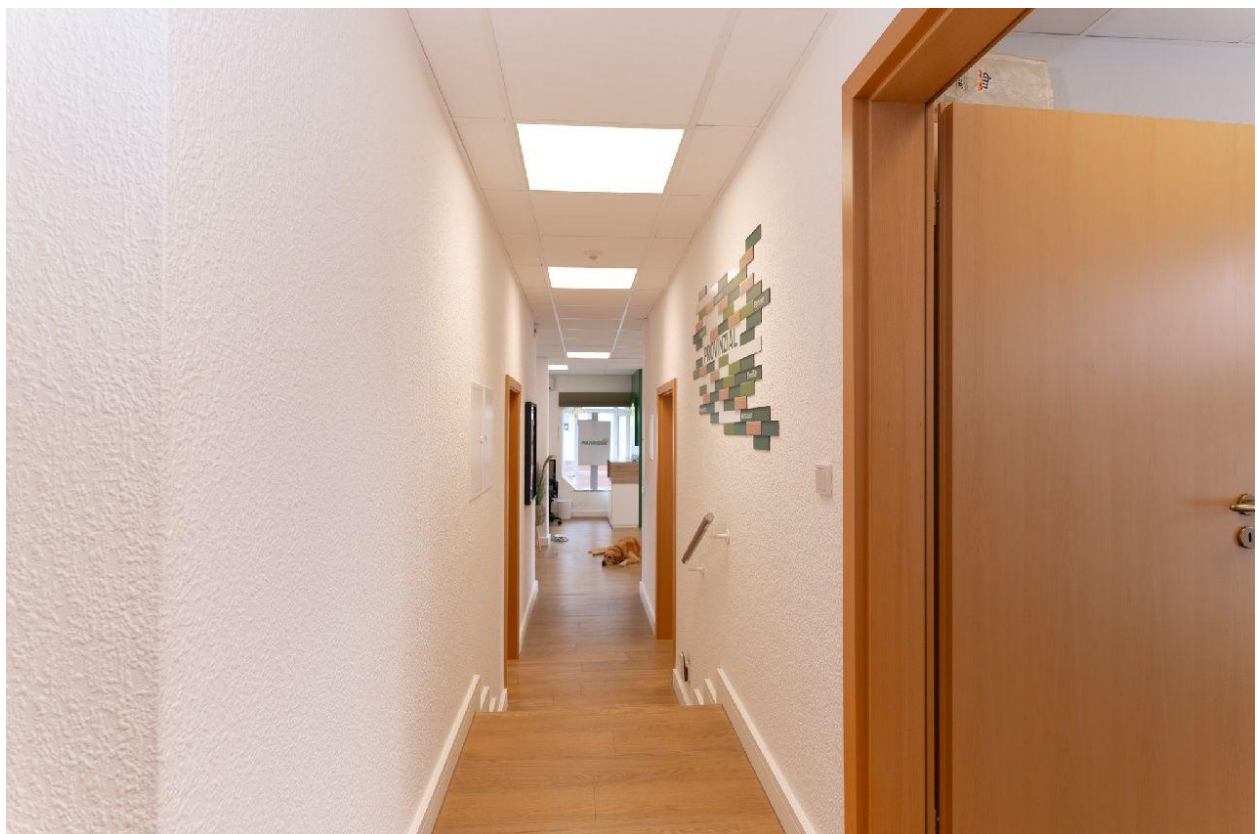
Hereinspaziert



Empfangsbereich



Blick von der Balkonterrasse ins Büro



Nebenflur zu den weiteren Büros



Büro 1



Büro 2



Büro 2 Ansicht 2



Büro 3



Büro 4 im UG



Küche



Empfang und Ausgang



Grundriss EG



Grundriss KG



Ansicht Eingangsseite und Parkflächen



Archivbereich und WC im UG



Balkonterrasse mit 2 Ausgängen



Kontakt

Casa I.D Immobilien Dienstleistungs GmbH

Bandstahlstr. 2

58093 Hagen

Telefon: 02331-3678910

E-Mail: info@casa-id.de

Ihr Ansprechpartner

Michael Lorenz

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

