



Büro/Praxis

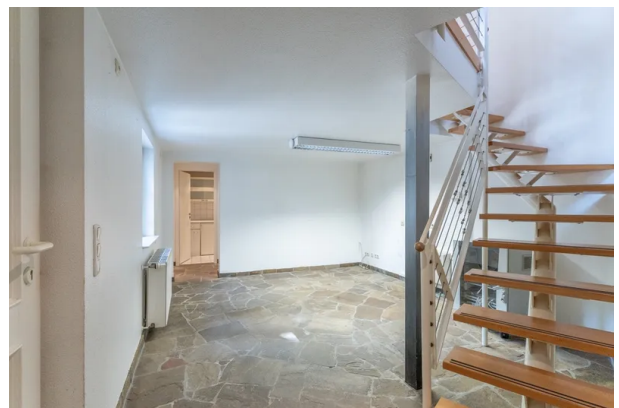
**Ca. 50 m² große Gewerbeeinheit
im Erd-/ Obergeschoss eines
Fachwerkhauses im
Hohenlimburger Zentrum**

**Objekt-Nr.:
172732-6546**



Büro/Praxis zum Kauf

in 58119 Hagen-Hlbg-Zentrum





Details

Preise	Kaufpreis	75.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
	Modernisierungen	2021
Flächen	Zimmer	3
	Nutzfläche	ca. 50,24 m²
	Gesamtfläche	ca. 50,24 m²
	Bürofläche	ca. 50,24 m²
Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
	Denkmalschutzobjekt	✓
Ausstattung	Boden	Fliesen, Laminat

Beschreibung

Mitten im Herzen der Hohenlimburger Innenstadt befindet sich diese ca. 50 m² große Gewerbeeinheit, verteilt auf das Erd- /und Obergeschoss eines liebevoll erhaltenen Fachwerkhauses. Die Immobilie vereint historischen Charme mit praktischer Raumaufteilung. Hier trifft historisches Flair funktionale Struktur: Schon von außen beeindruckt das Gebäude durch sein traditionelles Fachwerk, das sich harmonisch in das Altstadtbild einfügt. Innen setzt sich die besondere Atmosphäre fort: Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Empfangsbereich mit Bruchsteinboden, der dem Raum eine rustikale Eleganz verleiht. Eine voll ausgestattete Küche sowie ein innenliegendes WC bieten funktionalen Komfort. Eine interne Treppe führt ins Obergeschoss, das mit zwei weiteren Räumen aufwartet. Besonders hervorzuheben ist der vordere Raum: Hier sorgen freiliegende Dachbalken und eine bis in den First offene Decke für

ein großzügiges Raumgefühl und eine besondere Ausstrahlung. Klassische Sprossenfenster in beiden Etagen unterstreichen den historischen Charakter und sorgen zudem für ausreichend Tageslicht. Die zentrale Innenstadtlage macht diese Gewerbeeinheit sowohl für Kunden als auch Mitarbeitende optimal erreichbar. Dank der gelungenen Kombination aus traditioneller Bauweise, charaktervollem Innenraum und durchdachter Raumaufteilung eignet sich die Fläche für eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen – ob als stilvolles Büro, kleine Praxis, Galerie oder Concept Store.

Ausstattung

Fassade: Fachwerk, ausgemauert Decken: Holzbalkendecke, Decken sind überwiegend abgehängt mit Einbauspots Eingangstür: Holz, 2 Stufen Innentüren: Holz Fenster: Isolierverglaste Holzsprossenfenster, Baujahr 1995 Fenstersicherung: Holz- Fensterläden im EG Geschosstreppe: Gewendelte Stahltreppe mit Holzstufen und Metallgeländer Bodenbeläge: EG Bruchstein, WC und Küche gefliest, OG Laminat Heizungsart: Gaszentralheizung, Baujahr 2021, Beheizung über Flachheizkörper, Wärmemengenzähler vorhanden Warmwasser: Über Untertischgerät Wasseruhr: Vorhanden Elektrik: Mit Kippsicherungen, Baujahr 1995, im OG sind zusätzlichen Steckdosen in Bodentanks vorhanden Netzwerkverkabelung: Serverschrank im EG, Netzwerkverkabelung über Brüstungskanäle Hausgeld: 270 EUR/ Monat darin enthalten sind Heizkosten, Wasser/ Abwasser, Allgemeinstrom, städtischer Winterdienst und Straßenreinigung, Müll, Versicherung, Hausmeister, Garten- und Außenanlagenpflege, objektbezogener Winterdienst, Rauchmelder Verwaltung, Rücklagen Grundsteuer: 144,08 EUR/ Jahr Sonstiges: Die in der Küche vorhandene Einbauküche ist im Kaufpreis inbegriffen

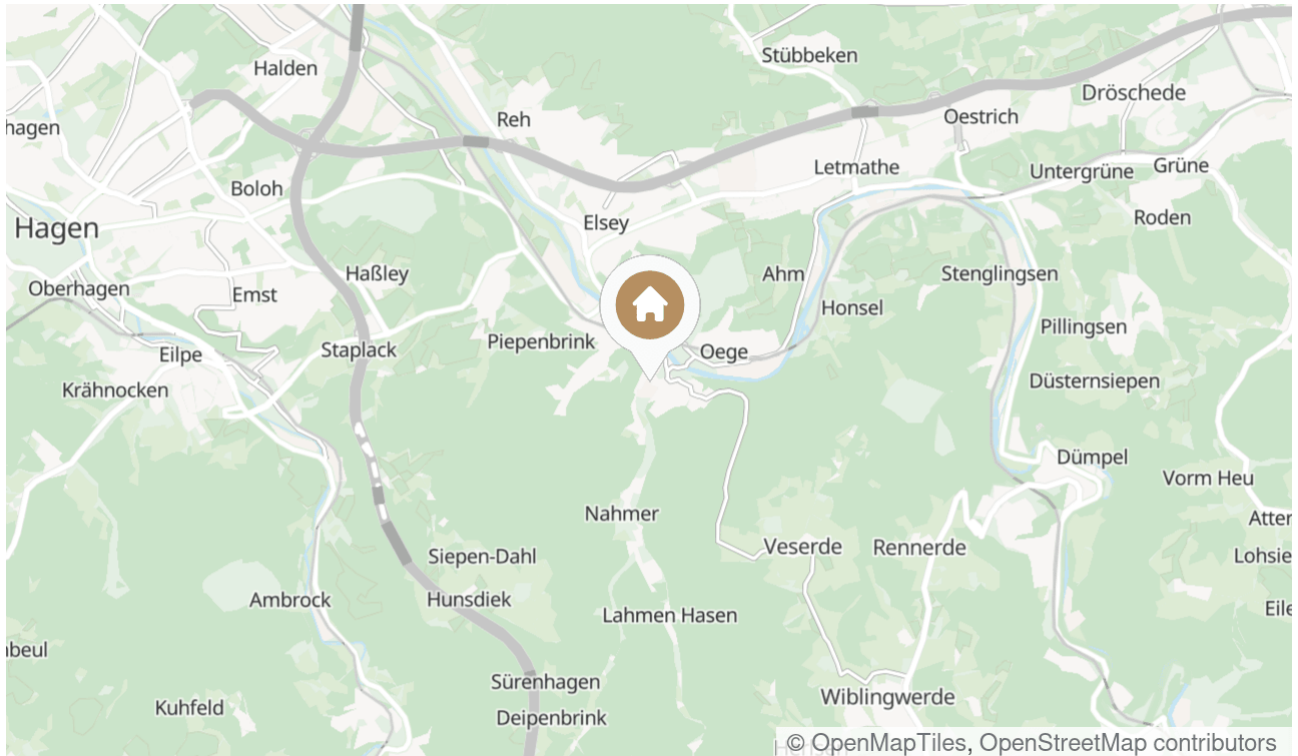
Sonstiges

Da es sich um eine denkmalgeschützte Immobilie handelt, wird nach § 79 Absatz 4 des Gebäudeenergiegesetz (GEG) kein Energieausweis benötigt.

Lage & Umgebung

58119 Hagen-Hlbg-Zentrum

Hohenlimburg- Zentrum Die Immobilie liegt in unmittelbarer Sichtlage direkt am Hohenlimburger Marktplatz. Infrastrukturell sind Sie durch die fußläufige Erreichbarkeit des Bus- Bahnhofs ideal angebunden.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Ansicht



Eingangsbereich



EG mit Bruchsteinboden



Büro im EG



Zwischendiele vor dem WC und der Küche



Gepflegtes WC



Die vollausgestattete Küche



Küche mit Blick zum Marktplatz



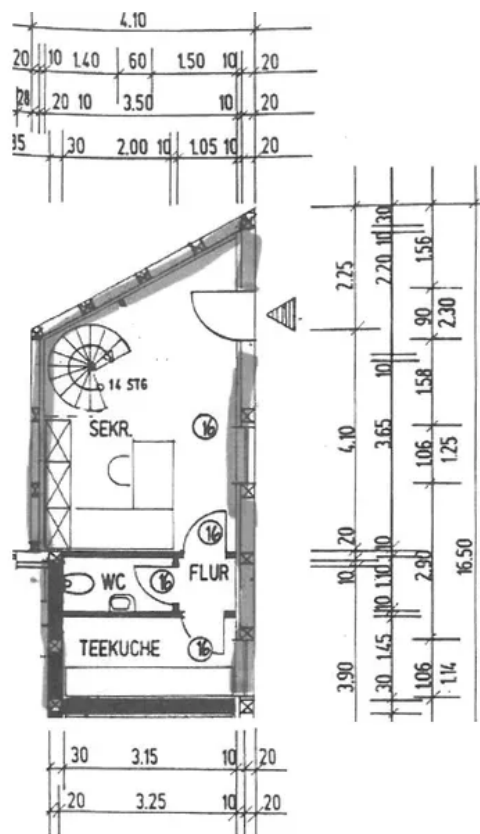
Büro/ Besprechungsraum im OG



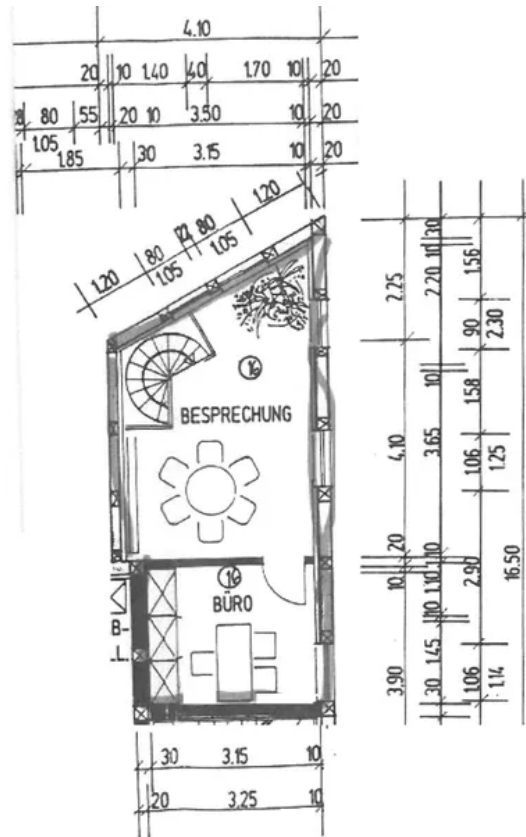
Großzügiges Raumgefühl im OG



Weiteres separates Büro (III) im OG



Erdgeschoss



Obergeschoss



Büro III



Der angrenzende Marktplatz

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

