



Anlageimmobilie

**Charmantes Wohn- und
Geschäftshaus mit Potenzial in
beliebter Lage von Hagen-
Berchum**

**Objekt-Nr.:
172732-6539**

Anlageimmobilie zum Kauf

in 58093 Hagen-Berchum





Details

Preise	Kaufpreis	295.000 €
	Mieteinnahmen (Ist)	16.812 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 255 m²
	Grundstücksfläche	ca. 450 m²
	vermietbare Fläche	ca. 393 m²
	Sonstige Fläche	ca. 30 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1953
	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Etagen	3
	Wohneinheiten	4

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	3

Beschreibung

Dieses gepflegte Wohn-/ Geschäftshaus in Hagen-Berchum bietet Ihnen eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 393 m², aufgeteilt auf zwei Gewerbeeinheiten (ca. 138 m²) im Erdgeschoss sowie bis zu 4 Wohneinheiten (insgesamt ca. 255



m² Wohn-/Nutzfläche) in den darüber liegenden Geschossen. Aktuell sind 3 Wohnungen sowie eine Gewerbeeinheit bereits seit vielen Jahren vermietet. Eine ca. 45 m² große Wohnung im Erdgeschoss sowie die größere ca. 95 m² große Gewerbefläche stehen erst seit Kurzem leer und eröffnet somit Potenzial für Eigennutzer oder eine lukrative Neuvermietung. Die größere Gewerbefläche bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sei es als Ladenlokal, Ausstellungsfläche, Dienstleistungsbüro oder Praxis. Die großzügige Fensterfront mit ca. 11 m sorgt für eine gute Sichtbarkeit und bietet ideale Bedingungen für Werbezwecke. Die Einheit ist funktional aufgeteilt mit einem großen Verkaufsraum, Nebenflächen wie Lager, Büro, einer Personaltoilette sowie separatem Eingang. Die zweite Gewerbeeinheit wird bereits seit vielen Jahren als Friseursalon genutzt und verfügt über einen weiteren separaten Zugang sowie eine moderne Schaufensteranlage mit Isolierverglasung. Den Salon hat die Mieterin in Eigenregie und auf eigene Kosten modern umgebaut und geschmackvoll eingerichtet. Im Wohnhaus sind die Wohnungen über das zentrale und gepflegte Treppenhaus erreichbar. Nur wenige Schritte nach oben liegen zwei Wohnungen im Hochparterre. Zum einen die oben erwähnte erst seit Kurzem leerstehende ca. 45 m² große 2- Zimmerwohnung sowie eine ca. 62 m² große 2- Zimmerwohnung, die bereits seit vielen Jahren durchgehend vermietet ist. Die ca. 105 m² große 4- Zimmerwohnung im OG wird zusammenhängend mit einer ca. 43 m² großen wohnlich ausgebauten Fläche im DG aktuell von einer Mietpartei genutzt. Im Dachgeschoss stehen 3 Räume sowie ein WC mit Fenster zur Verfügung. Aktuell erfolgt der Zugang zur Wohnung im OG und zum Dachgeschoss über das Treppenhaus. Bei Bedarf könnte man das Treppenhaus im OG jedoch auch verschließen, um eine ca. 148 m² große zusammenhängende Wohnung zu schaffen. Sowohl die Wohnungen im OG als auch die wohnlich genutzten Flächen im DG wurden erst 2022 teilmodernisiert. Die Wohnungen im Hochparterre und Obergeschoss verfügen über Tageslichtbäder. Die Wohnung im OG verfügt über ein separates WC, das derzeit vom Treppenhaus begehbar ist. Stauraum bzw. Abstellfläche bietet der vorhandene Spitzboden sowie der Vollkeller. Im Keller befindet sich zudem der gemeinschaftlich genutzte Waschraum. Am und im Gebäude wurden regelmäßig Modernisierungen vorgenommen: - Einbau von Kunststofffenstern ab 1990 - Dacherneuerung sowie Fassade, Fensterbänke, Alu-Haustür und Türsprechanlage (1992) - Erneuerung der Heizungsanlage (2003) - Neue Schaufensteranlage Friseursalon (2019) - Erneuerung der Elektroinstallationen OG/DG (2022) - Flachdacherneuerung Gewerbetrakt (2024) Das Objekt verfügt über drei Außenstellplätze sowie weitere öffentliche Stellplätze in unmittelbarer



Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch eine Bushaltestelle direkt gegenüber ideal, die Autobahnen A1 und A46 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Da die aktuellen Wohnungs-/ als auch Gewerbemietler sehr gerne Ihre Mietverträge fortsetzen wollen, können Sie sich hier eine sichere Kapitalanlage mit nachhaltiger Vermietbarkeit erwerben.

Ausstattung

Allgemein Grundstück: Ca. 450 m² großes Kaufgrundstück Fassade: Außenfassade 1992 bzw. im Bereich der Gewerbeeinheiten 1999 erneuert Haustür: Aluminium mit Glaseinsatz Decken: Kellerdecke Betonkappendecke ansonsten Holzbalkendecke Garage/ Stellplatz: Drei Außenstellplätze (aktuell ohne Berechnung) Vermietbare Gesamtfläche: Ca. 393 m² Nebenflächen: Spitzboden und Vollkeller im Haupthaus mit Waschküche Heizung: Ölzentralheizung, Hersteller Elco Klöckner Baujahr 2003, Verbrauch über Wärmemengenzähler, 8.000 l Erdtank Bj.1983 Elektrik:Modernisiert mit Kippsicherungen und FI- Schutzschalter, digitale Stromzähler Mieteinnahmen: Ist: 16.812 EUR/ Jahr; Soll: 28.800 EUR/ Jahr Nebenkosten: Betriebskosten aktuell 11.400 EUR/ Jahr darin enthalten sind die Kosten für: Grundbesitzabgaben, Wohngebäudeversicherung, Wasser, Abwasser und Heizkosten. Betriebskosten sind vollständig auf die Mieter umlegbar. Sonstiges: Das Haus verfügt bereits über die Vorinstallationen für einen Glasfaseranschluss. Modernisierungen: 1992: Dacherneuerung Krüppelwalmdach Haupthaus, Außenputz, Fensterbänke, Alu-Haustür, Türsprechanlage, Elektro-Installation 2003: Erneuerung der Heizung 2019: Neue Schaufensteranlage Friseur (ca. 11.000 EUR) 2022: Komplette Erneuerung Elektroinstallation OG/DG (ca. 10.000 EUR) 2024: Flachdach-Erneuerung gewerblicher Anbau (ca. 11.000 EUR) Gewerbeeinheiten Anzahl: 2, im Erdgeschoss (Zugang jeweils nur eine Stufe) Nutzfläche: Gewerbe vorne: ca. 95 m² (Leerstand) Gewerbe links: ca. 43 m² Dachform: Flachdach mit Bitumschweißbahnen, erneuert 2024 Fenster: Gewerbe links: Neue Iso-Schaufensteranlage (2019, ca. 11.000 EUR), Gewerbeeinheit vorne: Einfachverglaste Schaufensteranlage Warmwasser: Über Durchlauferhitzer oder Untertischgerät Sonstiges: Beide Einheiten verfügen über WC-Anlagen Wohnhaus Anzahl: Vier Wohneinheiten möglich, aktuelle Nutzung Drei Wohneinheiten im EG links/rechts sowie OG Wohnungsgrößen: - EG links: 45 m², 2 Zimmer, KDB (Leerstand) - EG rechts: 62 m², 2 Zimmer, KDB - OG: 105 m², 4 Zimmer, KDB- separates WC zzgl. ca. 43 m² wohnlich ausgebaute Nutzfläche im DG aufgeteilt auf 3 Räume und ein WC mit Fenster Dachform:



Krüppelwalmdach mit Unterspannbahn, Eindeckung aus 1992, tlw. Spitzboden als Stauraum vorhanden Haustür: Aluminium mit Glaseinsatz, Baujahr 1993 Gegensprechanlage: Vorhanden Wohnungsabschlusstüren: Holz mit Glaseinsatz Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung (Baujahr 1981), tlw. manuell bedienbaren Rollläden, Isolierverglastes Dachflächenfenster in DG (Baujahr 2024) Zimmertüren/-zargen: Holz Bodenbeläge: Laminat, Teppich Bäder: Tageslichtbäder mit Badewanne im EG/ OG Gäste-WC: Nein, Wohnung im OG mit separatem WC Elektroverteilung: Mit Kippsicherungen und FI-Schutzschalter, EG (ca. 1990) OG/DG (2022) Terrasse / Balkon: Vor dem Haus befindet sich ein Gartenbereich mit Sitzgelegenheit Keller: Haupthaus Vollkeller mit Mieter-/ und Waschkeller Investitionsbedarf: Erneuerung der Schaufensterfront sowie allgemeine Renovierung der vorderen Gewerbeeinheit. Ggf. energetisch bedingter Austausch der Fenster

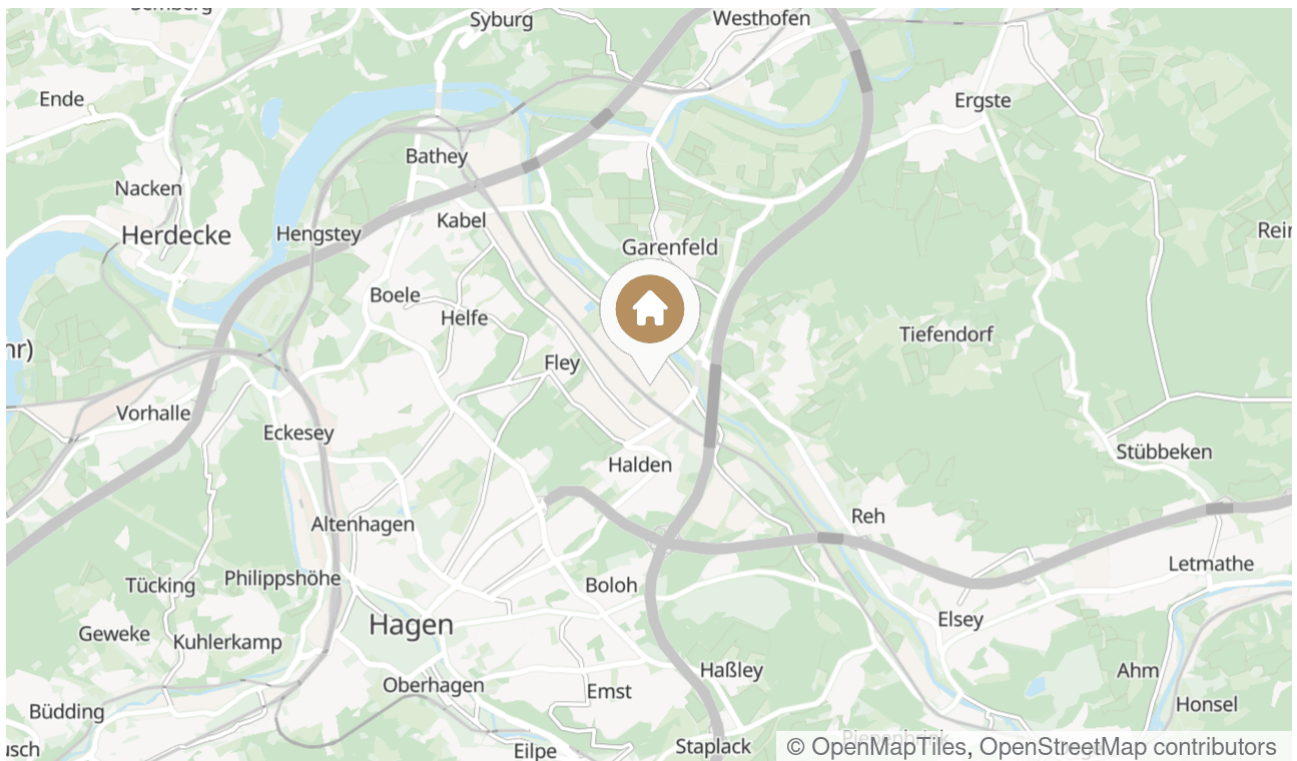
Sonstiges

Energieausweis: Bedarfsausweis Gültig von: 01.03.2020 Gültig bis: 01.03.2030
Endenergiebedarf Wärme: 573.1 kWh/(m²a) Endenergiebedarf Strom: 27.0 kWh/(m²a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Oel Baujahr: 1953

Lage & Umgebung

58093 Hagen-Berchum

Der Stadtteil Berchum im Südosten von Hagen zählt zu den gefragten Wohnlagen der Stadt. Geprägt von weitläufigen Grünflächen, einer dörflichen Struktur und gepflegter Nachbarschaftskultur. Trotz der naturnahen Lage profitieren Bewohner von einer guten Infrastruktur: Ein Kindergarten sowie eine Grundschule sind fußläufig erreichbar, weiterführende Schulen befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen Hagen- Nord oder Hohenlimburg und sind bequem per Bus erreichbar. Die nahe gelegenen Stadtteilzentren Hohenlimburg und Boele bieten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Auch für Berufspendler ist Berchum attraktiv: Über die Autobahnen A1, A45 und A46, die in wenigen Minuten erreichbar sind, gelangen Sie schnell in die umliegenden Städte wie Dortmund, Wuppertal oder das gesamte Ruhrgebiet. Die Bushaltestelle direkt gegenüber dem Objekt bietet zudem eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Verkehrsverbindungen im Überblick: A1: Ca. 5 Minuten, A45: Ca. 8 Minuten, A46: Ca. 5 Minuten, Hagener Innenstadt: Ca. 15 Minuten, Hohenlimburg: ca. 10 Minuten, Dortmunder Innenstadt: ca. 25 Minuten, Dortmunder Flughafen: ca. 30 Minuten



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



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

28.02.2030

Ausstellungsdatum

01.03.2020

Endenergiebedarf

573,1 kWh/(m²a)

Wärmewert

573,1 kWh/(m²a)

Stromwert

27 kWh/(m²a)

Baujahr

1953

Wesentlicher Energieträger

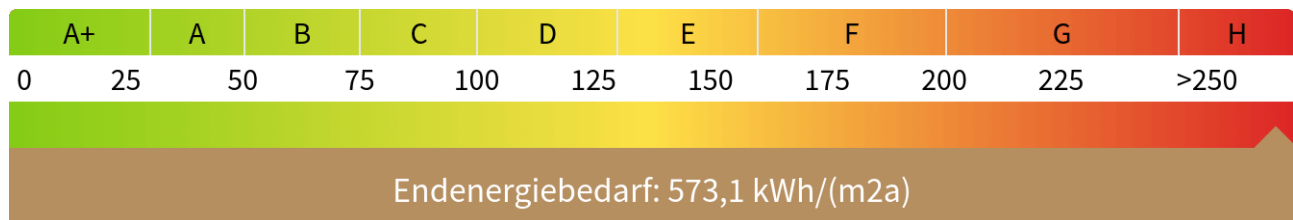
Öl

Befeuerungsart

Öl

Heizungsart

Zentralheizung





Hausansicht



Erdgeschoss-Anbau mit Gewerbefläche



Der Friserusalon im Anbau



Zugang zu den Wohnungen



Vordere Gewerbeeinheit



Vordere Gewerbeeinheit



Treppenhaus des Wohnhauses



Tageslichtbäder im EG/ OG



Tageslichtbad im EG links



Wohn-/Schlafzimmer



Küche



Kleiner Gartenbereich



Bereits modernisierte Elektrik



Modernisierte Unterverteilung



Waschküche

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

