DIETRICH IMMOBILIEN

Immobilien-Exposé

Vollvermietetes und modernisertes Wohn-/ und Geschäftshaus in 1A- Lage der Hagener- Innenstadt

Objekt-Nr. 172732-P2136

Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 58095 Hagen







Details

Wasch-/Trockenraum

Kaufpreis **2.350.000 €**	Mieteinnahmen (Ist) **176.352 €**	Wohnfläche **815 m²**
Zimmer **27**	Nutzfläche **641,5 m²**	Grundstücksfläche **452 m²**
vermietbare Fläche **1.459,5 m²**	Sonstige Fläche **343 m²**	Verfügbar ab **sofort**
Provisionspflichtig **Ja**	Modernisierungen **2020**	Baujahr **1955**
Zustand **Gepflegt**	Unterkellert **Ja**	Etagen **5**
Wohneinheiten **15**	Gewerbeeinheiten **2**	Wasch-/Trockenraum **Ja**
Käuferprovision **3.57 %**		

Beschreibung

Dieses umfangreich modernisierte Wohn-/ Geschäftshaus in bester Innenstadtlage bietet eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 1.158 m².
Die vermietbare Fläche teilt sich auf 15 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 815 m² sowie 2 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von ca. 343 m² auf.
Alle Einheiten sind aktuell, überwiegend mit bereits langjährigen Mietverträgen vermietet.

Durch die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen und die 2019/2020 durchgeführte Kernsanierung der Gewerbeeinheiten sowie des 1. und 2.OG befindet sich das gesamte Wohn-/Geschäftshaus in einem optisch wie auch technisch überdurchschnittlichen Gesamtzustand.

Über einen seitlichen separaten Zugang stehen auf 4 Etagen aufgeteilt 15 Wohnungen unterschiedlicher Größe und Zimmeranzahl zur Verfügung.
Diese Immobilie bietet einen hervorragenden Wohnungsmix mit

1-Zimmer-Appartements ab 26 m² für Singles (z. B. Berufspendler), als auch einer
3-Zimmer-Wohnung mit bis zu 95 m² für Familien.
Den Mietern stehen mehrere gemeinschaftlich nutzbare Wasch-/ und Trockenräume zur Verfügung.

Die Gewerbeeinheiten sind bereits seit 2018 bzw. 2021 vermietet. Die ca. 213 m² große Einheit wird aktuell von einer Bank sowie die ca. 130 m² große Fläche als Einzelhandelsfläche genutzt.
Der Mietvertrag mit der Bank läuft noch mindestens bis 2033 (mit zweimaligem Optionsrecht des Mieters um weitere 5 Jahre), der andere Vertrag mit jährlicher Verlängerungsoption. Diese langfristigen Mietverträge sichern somit auch die gewerblichen Mieteinnahmen ab.

Das Haus ist voll unterkellert. Hier befindet sich neben Räumen für die Haustechnik auch eine ca. 301,5 m² große Lagerfläche.

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen und bitten Sie, uns freundlicherweise vor Vereinbarung eines Besichtigungstermins, eine vorläufige Finanzierungsbestätigung vorzulegen.

Weitere Objektfotos oder Objektunterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

Ausstattung

Decken: Beton
Fenster: Wohneinheiten: Isolierverglaste Kunststofffenster, weitestgehend erneuert 2019/2020; Gewerbefläche: ca. 25 m große Schaufensterfront, isolierverglast
Zugang Wohnungen: Separater Hauszugang vorhanden
Zugang Gewerbe: Kunden über die Türanlagen im Schaufensterbereich. Die Bank verfügt über einen separaten Personalzugang.
Treppenhaus: Gepflegt mit massiver Treppenanlage aus Beton sowie Holzgeländer
Wohnungstüren: Vollholztüren, im gesamten Haus bereits erneuert
Zimmertüren/-zargen: Holz, überwiegend bereits erneuert
Badezimmer: Überwiegend innenliegend, 2 Wohneinheiten mit Tageslichtbädern. Bäder sind bereits überwiegend modernisiert, neu gefliest, mit modernen Sanitärobjekten ausgestattet, im 1.und 2.OG mit bodengleichen Walk-In-Duschen
Elektroverteilung: Unterverteilung bereits erneuert, mit FI- Sicherungen erweitert.
Balkone: Nicht vorhanden
Heizungsart: Gaszentralheizung, zusammenhängend für Gewerbe und Wohnungen. Elektronische Heizkostenverteiler vorhanden.
Warmwasser: Über Durchlauferhitzer/ Untertischgerät
Garage /Stellplatz: Öffentlich mit Anwohnerparkausweis (120€/Jahr) oder Anmietung von Dauermietplätzen in den nahegelegenen Parkhäusern
Grundstück: Ca. 452 m² großes Kaufgrundstück
Wohn-/Gewerbeeinheiten: 15/ 2

Wohn-/gewerbliche Nutzfläche: ca. 815 m²/ ca. 343 m²
Wohnungsgrößen: 4 x 1-Zimmerapp. zwischen ca. 26- 42 m², 10 x Zweizimmerwohnungen mit ca. 46-80 m², 1 x Dreizimmerwohnung mit ca. 95 m²,
Nutzfläche Gewerbe: Ca. 213 m² + 130 m², jeweils mit barrierefreiem Zugang und direkter Innenstadtlage, ca. 25 m großer Schaufensterfront
Keller: Vollkeller, neben Funktionsflächen für die Haustechnik und Heizungsanlage, zzgl. ca. 301,5 m² große Lager
Monatliche Mieteinnahmen: 14.696 €, davon entfällt auf die Vermietung der Wohnungen ein Anteil in Höhe von 5.247 € bzw. 9.449 € auf die Gewerbeeinheiten
Nebenkosten: Aktuell 48.300 €/Jahr, voll umlagefähig

Sonstiges

Wohngebäude:
Energieausweis: Verbrauchsausweis
gültig von: 11.07.2024
Endenergieverbrauch Wärme: 169 kWh/(m²a)
Wesentlicher Energieträger Heizung: Befeuerung Gas
Energieeffizienzklasse: F
Baujahr Haus: 1955 (umfassend modernisiert)
Baujahr Heizung: 1998

Gewerbeteil:

Energieausweis: Verbrauchsausweis
gültig von: 11.07.2024
Endenergieverbrauch Wärme: 213,5 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Strom: 146 kWh/(m²a)
Wesentlicher Energieträger Heizung: Befeuerung Gas
Baujahr: 1955 (umfassend modernisiert)

11.07.2024
213,5 kWh/(m²a)
146 kWh/(m²a)
Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas
Baujahr: 1955 (umfassend modernisiert)

Bildkennzeichnung im Exposé

WEIß
Objektfoto / technisch optimiert– tatsächliche Aufnahme; ausschließlich fotografische Optimierung, keine inhaltliche Veränderung.

GELB
KI-bearbeitet / KI-visualisiert – inhaltliche Bearbeitung, z. B. Homestaging, Möblierung oder Entmöblierung.

ROT
KI-generiert – vollständig künstlich erzeugte Darstellung.
Maßgeblich sind stets die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

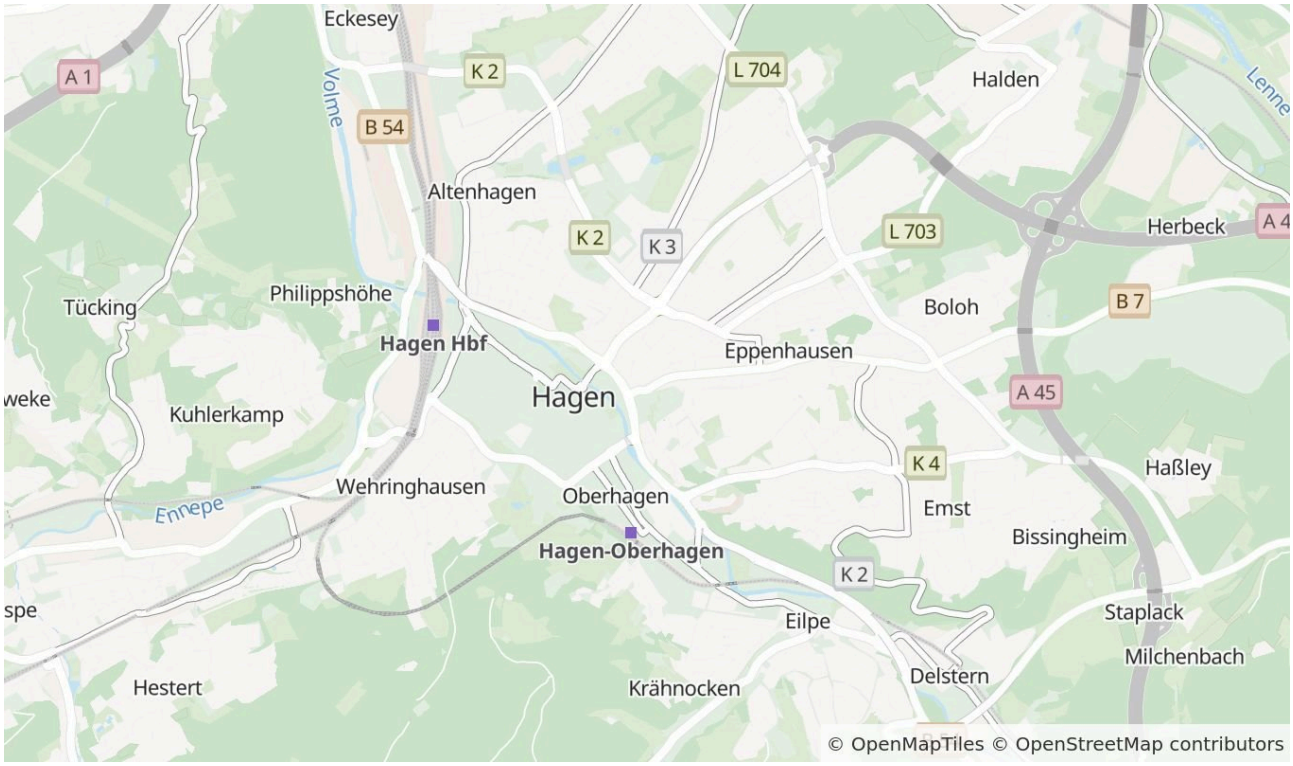
Lage & Umgebung

58095 Hagen–Zentrum

Hagen ist eine kreisfreie Großstadt im südöstlichen Teil des Ruhrgebiets und bildet das Tor zum Sauerland.
Ein bedeutender Standortfaktor von Hagen ist die exponierte verkehrsgeographische Lage im Herzen Deutschlands.
Eingebettet in die wichtigsten deutschen Autobahnverbindungen, den Autobahnen A1, A45 und A46, und angeschlossen am ICE-Netz der Deutschen Bundesbahn sowie in 31 Kilometern Entfernung vom Flughafen in Dortmund, ist Hagen aus jeder Himmelsrichtung bequem erreichbar.

Die Immobilie liegt im Stadtteil Hagen- Mitte in bevorzugter Lage der Fußgängerzone im Stadtzentrum von Hagen, zentral am Friedrich-Ebert-Platz gelegen.
Die hervorragende Sichtanbindung, die sehr gute Fußgängerfrequenz, die belebte Nachbarschaft mit ihrem ansprechenden Einzelhandelsmix sowie attraktiven Gastronomiebetrieben zeichnen diesen erstklassigen Standort aus.

Im nahen Umfeld sind zahlreiche öffentliche PKW-Stellplätze vorhanden. Die ÖPNV-Anbindung ist hervorragend. Der Hauptbahnhof ist in nur 10 Fußminuten erreicht.
Insgesamt befindet sich die Liegenschaft in einer attraktiven 1A-Lage, welche sich durch eine solide Kundenfrequenz auszeichnet.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Energieausweistyp
Verbrauch

Gültig bis
10.07.2034

Ausstellungsdatum
11.07.2024

Endenergieverbrauch
213,5 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse
F

Wärmewert
213,5 kWh/(m²·a)

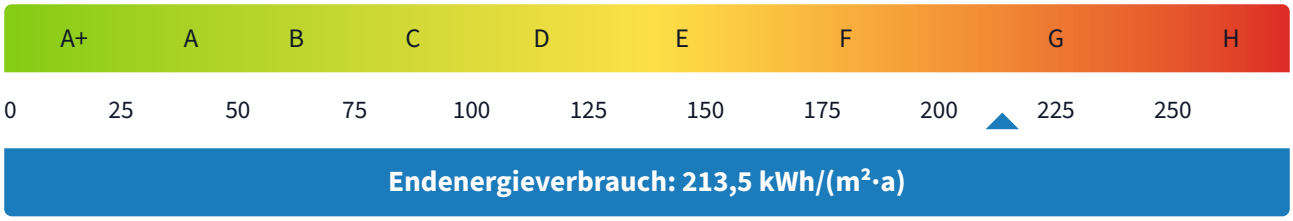
Baujahr
1955

Wesentlicher Energieträger
Gas

Befeuerungsart
Gas

Heizungsart
Zentralheizung

Energieausweis
2014





Frontansicht



Schaufensterfront



Schaufensterfront



Einzelhandelsfläche



Einzelhandelsfläche



Separater Hauseingang



Treppenhaus



Moderne Hausflure



Moderne Hausflure

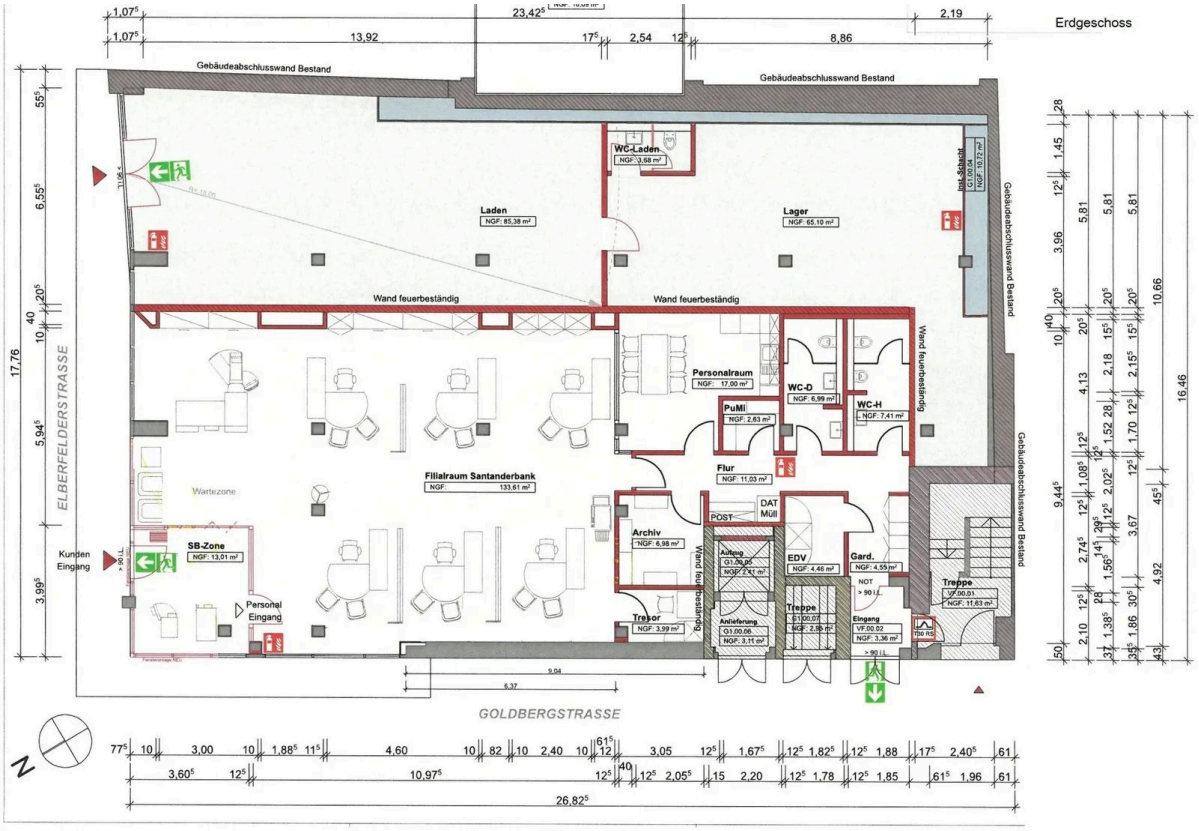


Moderne Bäder

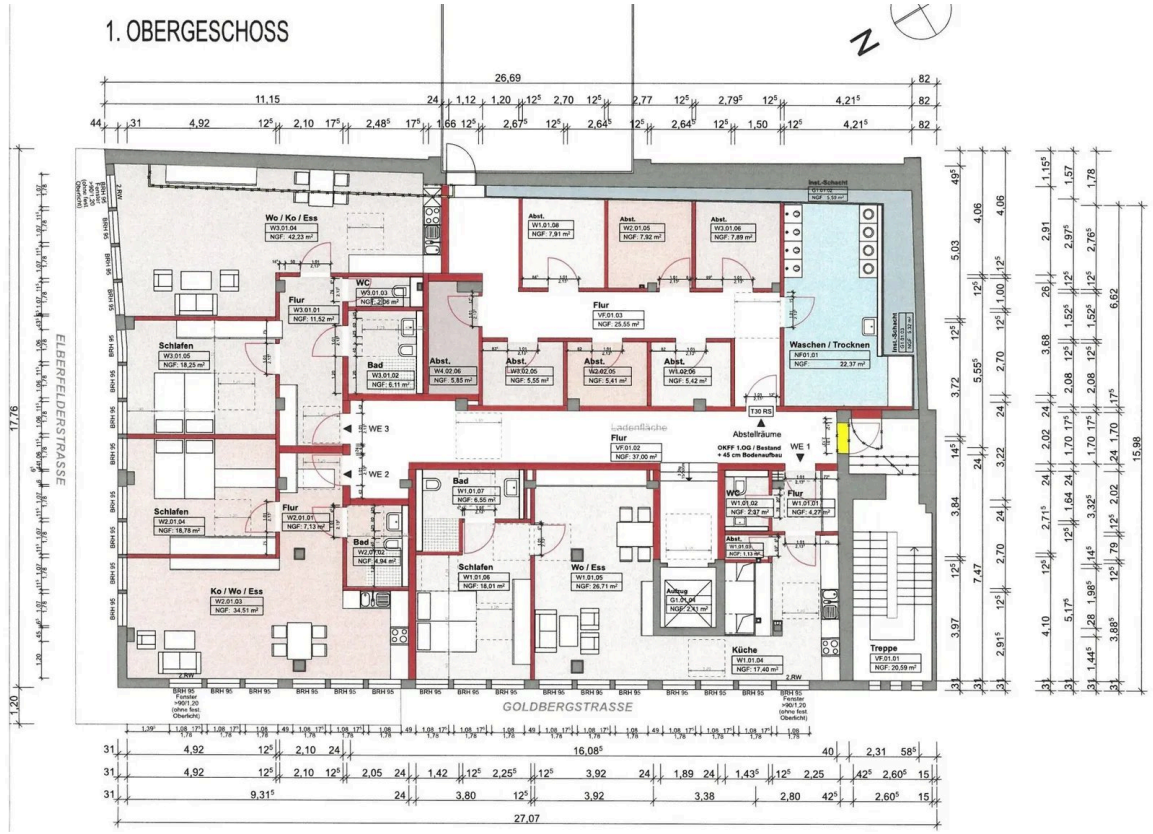


Wasch-/ Trockenräume

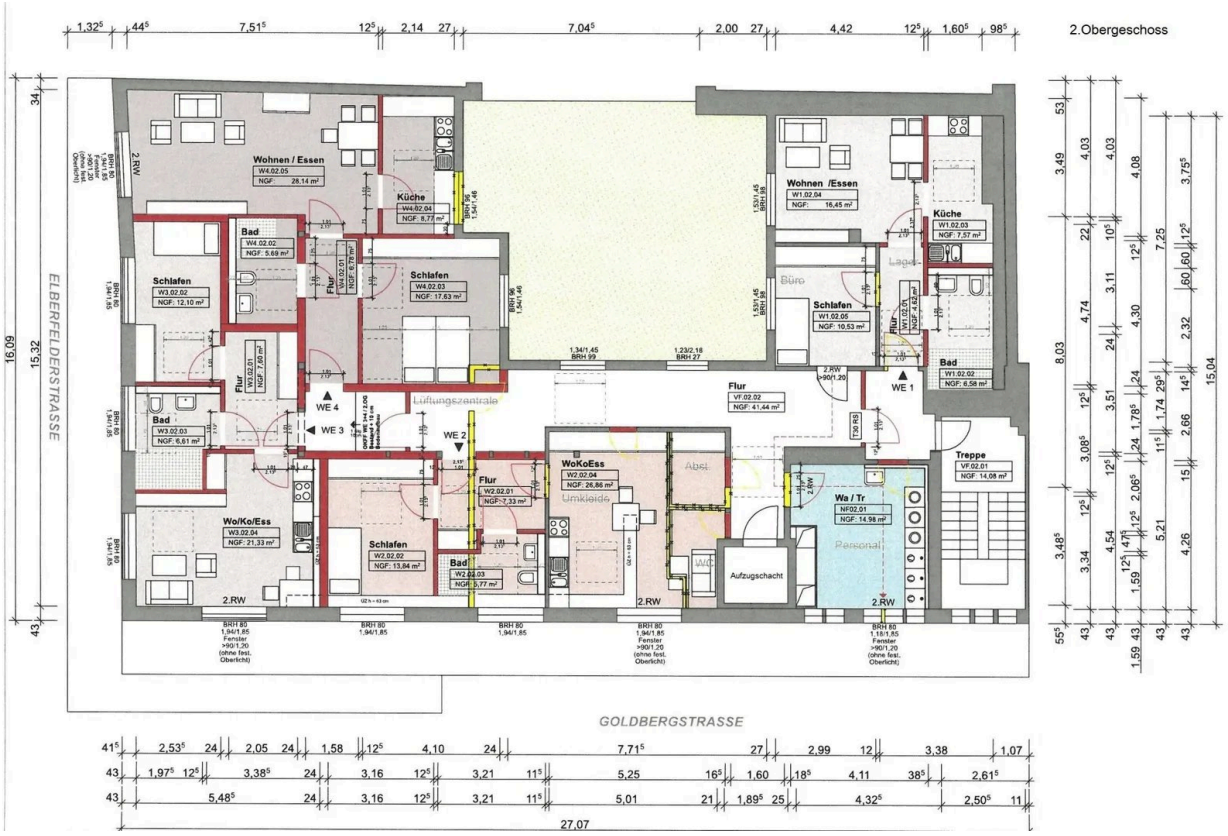
Homepage



Grundriss EG



Grundriss 1.OG



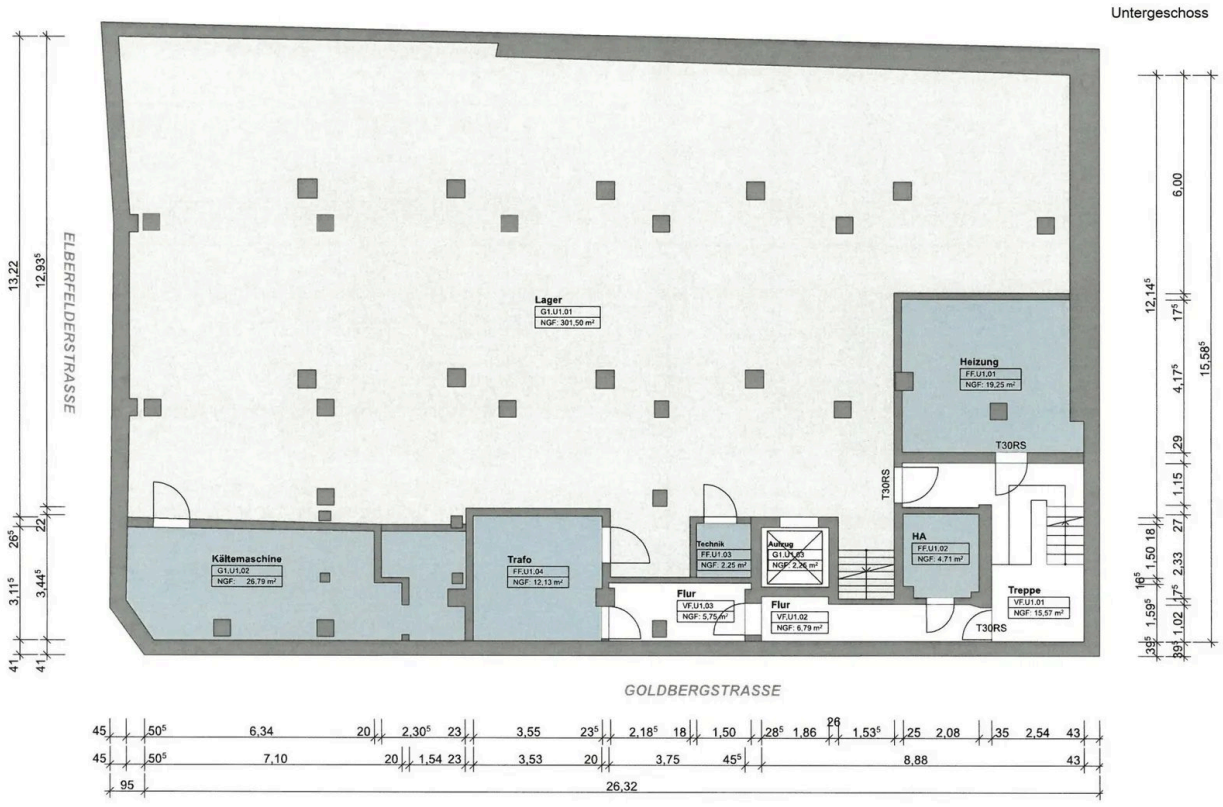
Grundriss 2.OG



Grundriss 3.OG



Grundriss 4.OG



Grundriss UG

Kontakt

Casa Immobilien Dienstleistungs GmbH

Bandstahlstr. 2

58093 Hagen

Telefon: 02331-3678912

E-Mail: kevin.roggenkamp@casa-id.de

Ihr Ansprechpartner

Kevin Roggenkamp

Impressum

www.immo-dietrich.de/impressum

Besuchen Sie uns im Internet

www.immo-dietrich.de

Diese Immobilie online

www.immo-dietrich.de/immobilie/vollvermietetes-und-modernisertes-wohn-und-geschaeftshaus-in-1a-lage-der-hagener-innenstadt