



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Tel: 0800 / 646 0 646 (kostenlos) ■ mail@falcimmo.de ■ www.falcimmo.de

Objektnummer FALC-MAG-50768

Premium-Portfolio: attraktive Rendite mit langfristigem Wertzuwachs

Eckdaten

Kaufpreis	7.950.000,00 €
Kaufpreis pro m²	1.582,48 €
Jahresnettomiete	481.699,56 €
Faktor	16,5
Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	467,8 m²
Grundstücksfläche	1.669,0 m²
Gesamtfläche	5.023,8 m²
Anzahl Stellplätze	31,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	5,0
Baujahr	2010
Ausstattungskategorie	Standard
Befeuerung	Gas
Klimatisiert	
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Freiplatz
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	25.10.2030
Energiekennwert	77.8 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	25.10.2020
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Die Stadt Hagen erstreckt sich im südöstlichen Teil des Ruhrgebiets und zeichnet sich durch ihre zentrale Lage in Nordrhein-Westfalen aus. Umgeben von den hügeligen Landschaften des Sauerlands bietet Hagen eine facettenreiche Umgebung, die sowohl städtisches Flair als auch naturnahe Erholungsmöglichkeiten vereint.

Mit einer gut ausgebauten Infrastruktur ist Hagen optimal an das Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahnen A1, A45 und A46 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Dortmund, Wuppertal und Köln. Zudem ist die Anbindung an das Schienennetz des Nah- und Fernverkehrs gewährleistet.

Die Innenstadt von Hagen präsentiert sich als lebendiges Zentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten und kulturellen Einrichtungen. Historische Gebäude wie das Wasserschloss Werdringen und das Schloss Hohenlimburg zeugen von der reichen Geschichte der Stadt.

Hagen ist zudem als Bildungsstandort bekannt, mit der Fernuniversität in Hagen als einer der größten Universitäten Deutschlands für Fernstudien. Die Stadt bietet somit nicht nur eine attraktive Lebensqualität, sondern auch diverse Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Das vorliegende Wohn- und Geschäftshaus präsentiert sich als attraktive Investitionsmöglichkeit auf einer Gesamtfläche von ca. 5.023 m², wovon circa 467 m² auf Wohnfläche und 3.561 m² auf Gewerbefläche entfallen. Das Objekt besteht aus einem Neubaubereich aus dem Jahr 2012 mit den gewerblichen Mietern sowie einem älteren Wohnhaus im hinteren Geländebereich aus dem Jahr 1950. Das Grundstück ist aufgeteilt in 805 m² und 864 m² und erstreckt sich somit über insgesamt 1.669 m² und ist zugänglich von zwei Straßen.

Zurzeit sind sieben klassische Wohneinheiten sowie fünf Gewerbeeinheiten voll vermietet, was eine Mischung zwischen Wohn- und Gewerbebereich gewährleistet. Zudem ist ein Großteil der Fläche des Gewerbebereiches an ein Alten- und Pflegeheim bis Dezember 2032 vermietet. Dies trägt nicht nur zu einer stabilen Diversifikation bei, sondern eröffnet auch die Chance, verschiedene Marktsegmente anzusprechen. Eine sicher besondere Konstellation.

Eine Tiefgarage, die insgesamt 29 vermietete Stellplätze umfasst, ist ebenfalls im Objekt integriert. Dieses zusätzliche Angebot an Parkmöglichkeiten stellt einen erheblichen Mehrwert dar und trägt zur Attraktivität der Immobilie bei.

Die aktuelle Jahresmiete beläuft sich auf ca. 482.000 (Ist), wohingegen die Soll-Jahresmiete bei 580.000 € liegt. Die Differenz ist durch nicht umgesetzte Mieterhöhungen und Nachvermietung des Ladenlokales, welches derzeit nur interimistisch vermietet ist.

Insgesamt präsentiert sich dieses Wohn- und Geschäftshaus als solide Investitionsmöglichkeit mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und Potenzialen zur Wertsteigerung. Die bereits vorhandene Mischung aus Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie die vermietete Tiefgarage machen dieses Objekt zu einer interessanten Option für Investoren, die nach langfristigen und renditeträchtigen Investitionen streben.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Willkommen zu dieser erstklassigen Investitionsmöglichkeit in ein vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus. Dieses Objekt bietet zahlreiche Merkmale, die Kapitalanlegern eine solide und attraktive Rendite versprechen.

Das Gebäude verfügt über zwei moderne Aufzüge, die einen barrierefreien Zugang zu allen Etagen gewährleisten. Einer befindet sich im vorderen Bereich, während der andere in der Mitte des Gebäudes platziert ist. Diese Aufzüge sind nicht nur für den Personenverkehr ausgelegt, sondern auch für Liegendtransporte, was besonders relevant ist, da eine Fläche an ein Altenheim vermietet ist.

Ein weiterer Vorteil dieses Objekts sind die langjährigen und zuverlässigen Mieter, darunter auch seriöse Ankermieter. Diese garantieren eine kontinuierliche Einnahmequelle und tragen zur Stabilität der Investition bei.

Das Gebäude besteht aus einem modernen vorderen Bereich, der im Jahr 2010 erbaut wurde, sowie einem traditionellen Altbau aus dem Jahr 1950. Diese Kombination aus Neu- und Altbau verleiht der Immobilie einen einzigartigen Charme und eine breitere Anziehungskraft für potenzielle Mieter oder Kunden.

Die Lage des Gebäudes ist strategisch günstig, mit Zugang von zwei Straßen aus. Dadurch ist eine gute Erreichbarkeit sowie eine erhöhte Sichtbarkeit gewährleistet, was sich positiv auf die Vermietbarkeit auswirkt.

Zusätzlich zu den genannten Merkmalen bietet das Gebäude eine Tiefgarage sowie Freiplätze, um den Parkbedarf der Bewohner und Geschäftsleute zu decken. Eine innenliegende Dachterrasse bietet einen ruhigen Rückzugsort mit Panoramablick, während die Grünflächen rund um das Gebäude eine angenehme Umgebung schaffen.

Die Praxis- und Bürobereiche sind hochwertig ausgebaut und funktional gestaltet, um den Bedürfnissen der Mieter gerecht zu werden.

Insgesamt präsentiert sich dieses Objekt als eine äußerst attraktive Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger, die auf der Suche nach Stabilität und langfristigen Erträgen sind. Mit seiner erstklassigen Lage, modernen Annehmlichkeiten und langjährigen Mietern ist dieses Objekt optimal positioniert, um solide Renditen zu erzielen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Sofern Sie auf eine solide Geldanlage mit viel Potenzial in bester Lage Wert legen, ist dieses Objekt das ideale Angebot für Sie.

Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7 Hotline (0800-6460646) an. Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit einigen weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i. d. R. kurzfristig zugesandt. Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 h persönlich zur Seite, über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)