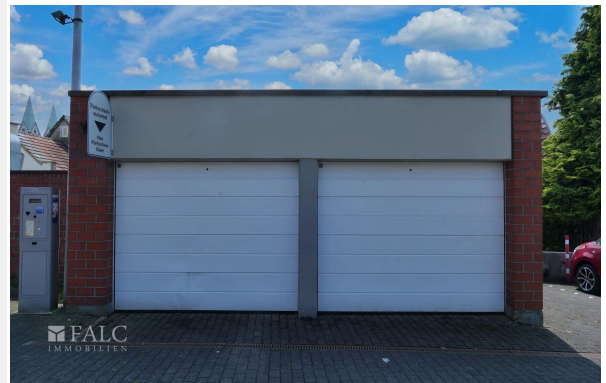




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-OsYu-55822

## Wohn- und Geschäftshaus Fußgängerzone Werl

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>860.000,00 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>800,00 €</b>
<b>Faktor</b>	<b>1.075,0</b>
<b>Provision</b>	<b>4,76 inkl. MwSt.</b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

<b>Wohnfläche</b>	<b>233,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>831,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1.142,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1978</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Klimatisiert</b>	
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>11.01.2028</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Stromwert</b>	<b>93.9</b>
<b>Wärmewert</b>	<b>107.9</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>12.01.2018</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Gewerbe</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## Lage

*Das Wohn-Geschäftshaus befindet sich in der lebendigen Fußgängerzone von Werl, genauer gesagt in der Walburgisstraße 22. Diese exzellente Lage zeichnet sich durch eine hohe Fußgängerfrequenz aus, was sie besonders interessant für Gewerbetreibende macht, die von der Dynamik und dem stetigen Publikumsverkehr profitieren möchten.*

*Ein wesentlicher Vorteil dieser Lage ist der erstklassige Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln. Die nächste Bushaltestelle liegt nur ca. 70 Meter entfernt, was eine ausgezeichnete Anbindung an den Nahverkehr sicherstellt. Die Nähe zu den Hauptverkehrsstraßen ist ebenfalls bemerkenswert, denn die Autobahnauffahrt zur B 1 erreicht man in ca. 1,5 Kilometern, während die A 445 in etwa 2 Kilometern zu erreichen ist.*

*Die Entfernung zum nächstgelegenen internationalen Flughafen Dortmund beträgt etwa 25 Kilometer, was für eine schnelle Anbindung an den internationalen Geschäftsverkehr sorgt und die Stadt Werl zu einem interessanten Standort für international ausgerichtete Unternehmen macht.*

*Zusätzlich zu den praktischen Aspekten der Lage trägt die Nähe zu verschiedenen Restaurants, Hotels und kulturellen Einrichtungen zur Attraktivität dieses Standortes bei. In wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, sind sie ideale Anlaufstellen für Geschäftsessen oder Unterbringung von Geschäftspartnern.*

*Die Kombination aus ausgezeichnetem Zugang zu Verkehrsanbindungen, einer dichten Versorgung mit essentiellen Dienstleistungen und einer attraktiven Umgebung macht dieses Wohn-Geschäftshaus zu einer idealen Gelegenheit für zukunftsorientierte Investoren.*

## Objektbeschreibung

*Zum Verkauf steht ein gepflegtes und gut gewartetes Wohn- und Geschäftshaus, das sich auf einem Grundstück von ca. 831 m<sup>2</sup> auf der Walburgisstr.22, 59457 Werl befindet. Die Immobilie besticht durch ihre vielseitige Nutzungsmöglichkeit und ist sowohl für Investoren als auch für Eigennutzer interessant. Mit einer großzügigen Gewerbeeinheit im Erd- und 1. Obergeschoss, Büro- und Verkaufsflächen sowie gut vermieteten Wohneinheiten bietet das Objekt ein attraktives Renditepotenzial.*

**Flächenaufstellung:**

**Grundstücksgröße: ca. 831 m<sup>2</sup>**

**Gewerbeeinheit:**

**Erdgeschoss: ca. 399,12 m<sup>2</sup> Fläche, ideal geeignet für Einzelhandel oder Dienstleistungen.**



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

**1. Obergeschoss: ca. 195,49 m<sup>2</sup> Fläche mit zusätzlichem Aufenthaltsraum, Büro und 2 WC's.**

**Diese Flächen sind bestens für Büro- oder Ladennutzungen geeignet und bieten durch ihre flexible Raumaufteilung viele Optionen für verschiedene Geschäftsmodelle.**

**Wohneinheiten:**

**2. Obergeschoss: (aktuell als Lagerraum genutzt) ca. 128,3 m<sup>2</sup> Fläche mit einem großzügigen Loggia-Bereich. Diese Etage kann bei Bedarf in eine zusätzliche Wohnung umgebaut werden, was das Potenzial für zusätzliche Mieteinnahmen bietet.**

**Dachgeschoss: ca. 118,5 m<sup>2</sup> Fläche, derzeit vermietet, mit Balkon. Diese Wohnung ist bereits vermietet und sorgt somit für regelmäßige Mieteinnahmen.**

**Kellergeschoss:**

**Das Kellergeschoss verfügt über eine Fläche von 385,34m<sup>2</sup> und umfasst zwei separate Kellerräume für die Wohneinheiten im 2. und Dachgeschoss.**

**Parkmöglichkeiten und zusätzliche Mieteinnahmen:**

**Im Hinterhof befinden sich 8 Parkplätze, die mit einer Parkuhr ausgestattet sind und Einnahmen generieren.**

**Zusätzlich gibt es 2 vermietete Garagen, die eine weitere Einkommensquelle darstellen.**

**Zustand der Immobilie: Das Gebäude ist in einem sehr gepflegten Zustand und wurde kontinuierlich gewartet. Alle Etagen sind gut erhalten, die Gewerbeflächen sowie die Wohnungen sind funktional und bieten ausreichend Platz für eine breite Nutzungsvielfalt. Das Objekt ist optimal für die Vermietung geeignet und sorgt für attraktive Mieteinnahmen.**

**Zusammenfassung: Diese Immobilie stellt eine hervorragende Gelegenheit für Investoren dar, die eine potenziell gut vermietete Immobilie mit einer Kombination aus Gewerbeflächen und Wohneinheiten suchen. Die Möglichkeit, das 2. Obergeschoss in eine zusätzliche Wohnung umzuwandeln, bietet weiteres Potenzial zur Steigerung der Mieteinnahmen. Die Parkplätze und Garagen im Hinterhof sichern zusätzliche Einnahmen, und die regelmäßige Wartung des Gebäudes garantiert eine nachhaltige Wertentwicklung.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

- Baujahr 1978
- Vermietbare Gewerbefläche
- Potenzial, ein weiteres Geschoss (2. Obergeschoss) in eine Wohnung umzuwandeln und zusätzliche Mieteinnahmen zu generieren
- 8 Parkplätze im Hinterhof mit Parkuhr, die Einnahmen generieren
- 2 vermietete Garagen, ebenfalls Einnahmequelle
- 2017: Erneuerung der Stromzufuhr im Erdgeschoss.
- 2018: Erneuerung der Wasserstränge.
- 2020: TÜV-Überprüfung und Erneuerung des Fahrstuhls
- Gas-Zentralheizung für das gesamte Gebäude
- Separate Gas-Etagenheizung in der Wohnung im 3. Obergeschoss

## **Sonstiges**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen kontaktieren Sie mich bitte per E-Mail: [osman.yueruek@falcimmo.de](mailto:osman.yueruek@falcimmo.de).

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

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig den Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell von mir einschätzen. Unser bundesweites Netzwerk ermöglicht es, Verkäufer, Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Rufen Sie uns unter der 015208546000 an. Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

**FALC Immobilien Hamm**

Osman Yürük

Ostenalle 12

59063 Hamm

E-Mail: [osman.yueruek@falcimmo.de](mailto:osman.yueruek@falcimmo.de)

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

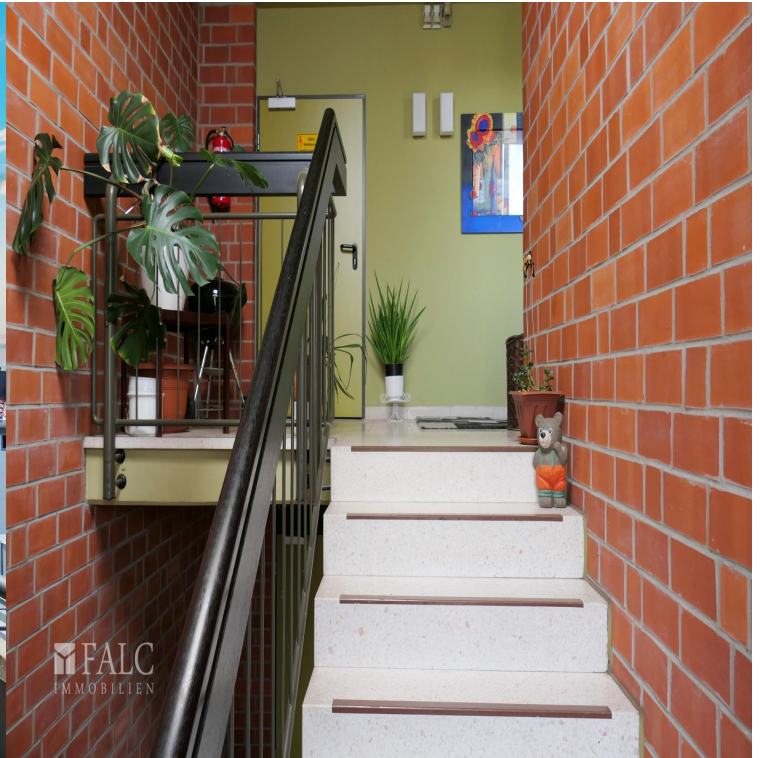
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

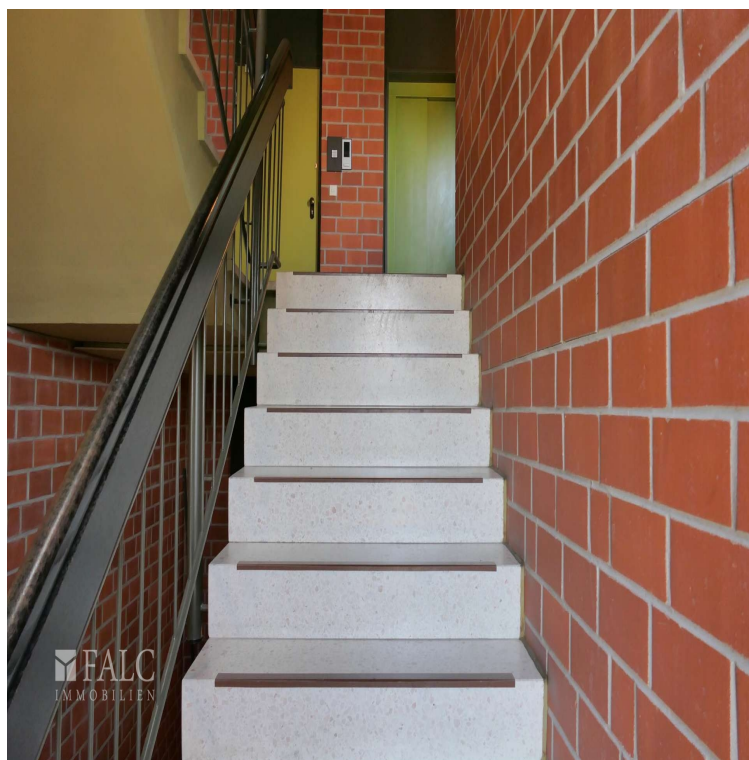
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

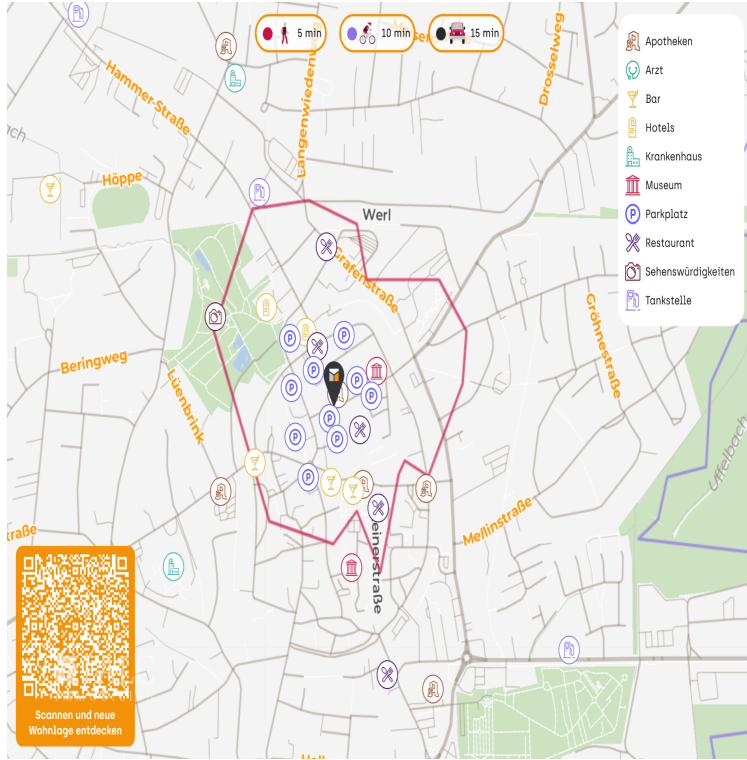
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)