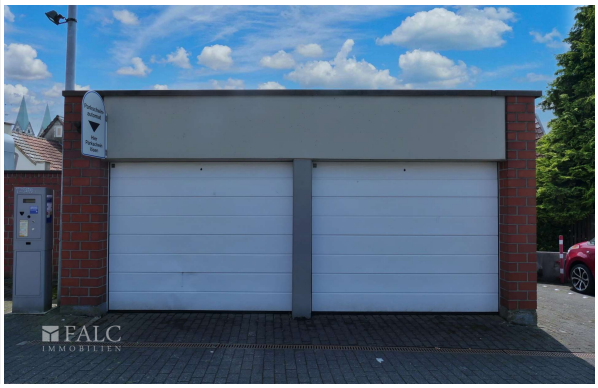
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer FALC-OsYu-55822

Wohn- und Geschäftshaus Fußgängerzone Werl

Eckdaten

Kaufpreis	***860.000,00 €***
Jahresnettomiete	***800,00 €***
Faktor	***1.075,0***
Provision	***4,76 inkl. MwSt.***

Wohnfläche	*233,8 m²*
Grundstücksfläche	*831,0 m²*
Gesamtfläche	*1.142,4 m²*
Baujahr	*1978*
Befeuerung	*Gas*
Klimatisiert	
Fahrstuhl	*Personen*
Unterkellert	*Keller*
Gäste-WC	

Energieausweis

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

Objektbeschreibung

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 m² 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 m²

Gewerbeeinheit:

Erdgeschoss: ca. 399,12 m² Fläche, ideal geeignet für Einzelhandel oder Dienstleistungen.

1. Obergeschoss: ca. 195,49 m² 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 m² 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 m² Fläche, derzeit vermietet, mit Balkon. Diese Wohnung ist bereits vermietet und sorgt somit für regelmäßige Mieteinnahmen.

Kellergeschoss:

Das Kellergeschoss verfügt über eine Fläche von 385,34m² 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.

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.

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

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

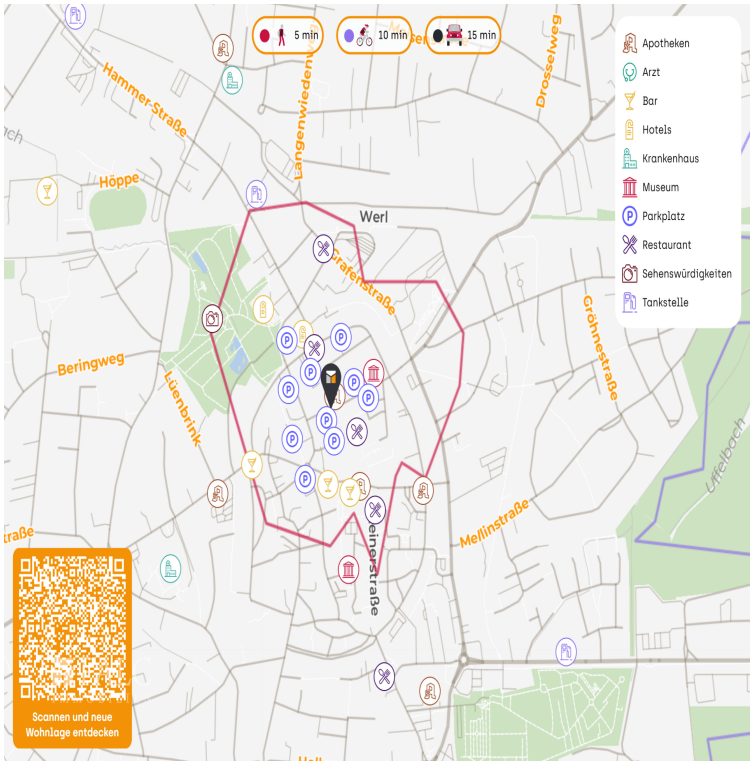
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen