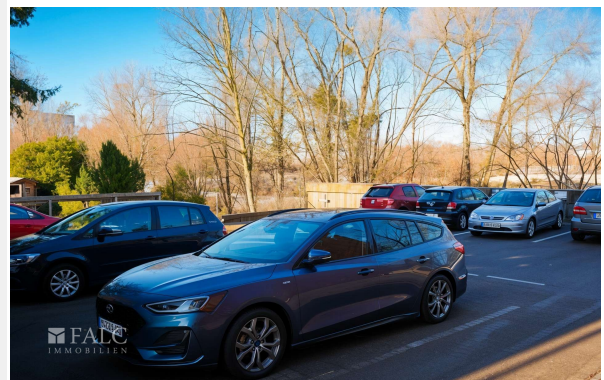




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-OsYu-80597

Solide vermietete Gewerbeimmobilie mit freier Einheit

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

499.000,00 €

3,57 % inkl. 19 % MwSt, siehe "sonstige Angaben" inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Grundstücksfläche	5.122,0 m²
Bürofläche	345,0 m²
Anzahl Stellplätze	14,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1982
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat, Teppich
Befeuernng	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	13.09.2027
Energiekennwert	86.6 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	14.09.2017
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung



Lage

Dieses reine Gewerbeobjekt richtet sich gezielt an Kapitalanleger, die eine solide, langfristig vermietbare Büroimmobilie in gut angebundener Lage von Hamm suchen. Der Standort überzeugt durch eine sehr starke ÖPNV-Anbindung, kurze Wege in die Innenstadt sowie eine schnelle Erreichbarkeit der A2 – ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit an Büro- und Dienstleistungsnutzer.

Die Mikrolage bietet alles, was Mieter im Arbeitsalltag schätzen: Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, der Hauptbahnhof in kurzer Distanz sowie eine sehr gute Nahversorgung mit Supermärkten, Drogerien und gastronomischen Angeboten.

Ein weiterer Pluspunkt für Investoren: In der Umgebung befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie medizinische Versorgung, was die Lage für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen – von Büro über Beratung bis Verwaltung – besonders interessant macht. Parkmöglichkeiten und E-Ladepunkte in der Nähe runden das Gesamtbild ab.

Objektbeschreibung

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um eine gepflegte Gewerbeimmobilie (Büro-/Praxisobjekt) am Caldenhofer Weg 115 in 59063 Hamm, errichtet im Jahr 1982. Das Gebäude verfügt über insgesamt drei separat nutzbare Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtgewebefläche von ca. 345 m².

Aktuell sind zwei Einheiten solide vermietet und werden gewerblich genutzt. Die dritte Einheit mit einer Fläche von insgesamt ca. 150 m² befindet sich derzeit im Leerstand und bietet somit kurzfristiges Potenzial zur Eigennutzung oder Neuvermietung. Diese Einheit erstreckt sich über das Erdgeschoss sowie ein Souterrain und eignet sich ideal für Büro-, Praxis- oder dienstleistungsorientierte Nutzungen.

Die derzeit leerstehende Einheit im Erdgeschoss/Souterrain verfügt über einen direkten Zugang zu einer Terrasse und bietet damit zusätzlichen Nutzwert für Mitarbeiter oder Kunden.

Das Objekt verfügt insgesamt über 14 Stellplätze, die eine komfortable Erreichbarkeit und gute Parkmöglichkeiten für Mieter, Mitarbeiter und Besucher gewährleisten.

Durch die Kombination aus bestehenden Mieteinnahmen, flexibler Nutzungsmöglichkeit und attraktiver Lage stellt diese Gewerbeimmobilie eine interessante Option sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer dar.



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Modernisierungen und Erneuerungen

In den vergangenen Jahren wurden an der Immobilie umfassende Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Dazu zählen unter anderem die Erneuerung von Bodenbelägen, Sanierungen der Sanitärbereiche sowie optische und funktionale Aufwertungen in den Allgemeinflächen und einzelnen Einheiten.

Das Treppenhaus sowie weitere Erschließungsbereiche wurden modern gestaltet, unter anderem durch neue Bodenbeläge. Türen wurden überarbeitet, Türgriffe erneuert und die Klingelanlage modernisiert. Zudem erfolgten Maßnahmen an Fenstern und Terrassentüren.

Die Büro- und Gewerbeflächen wurden im Innenausbau teilweise neu strukturiert und technisch angepasst, unter anderem durch neue Trennwände sowie aktualisierte Elektroinstallationen, um eine zeitgemäße Nutzung zu ermöglichen. In einzelnen Bereichen wurden zudem Einbauküchen integriert.

Auch die Außenanlagen und der Gartenbereich wurden aufgewertet.

Die genannten Maßnahmen dienen der allgemeinen Beschreibung des Objektzustands und stellen keine Zusicherung bestimmter Ausstattungs- oder Qualitätsmerkmale dar.

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

Hinweis zu den Bilddarstellungen

Der im Exposé dargestellten Innenaufnahmen wurde digital bearbeitet bzw. mithilfe von KI visualisiert. Die Abbildungen dienen ausschließlich der veranschaulichenden Darstellung eines möglichen modernisierten Zustands der Räumlichkeiten. Die Grundrisse, Raumzuschnitte und Größen entsprechen dem tatsächlichen Bestand, während Ausstattungsdetails, Oberflächen und Einrichtungsbeispiele abweichen können.

Die Visualisierungen stellen keine zugesicherten Ausstattungsmerkmale dar und begründen keinen Anspruch auf einen bestimmten Ausstattungs- oder Renovierungszustand. Maßgeblich für den Miet- oder Kaufgegenstand ist der tatsächliche Zustand der Immobilie bei Besichtigung und Übergabe.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

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 an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr unter der Hotline 0800 / 646 0 646 persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien Hamm

Osman Yürük

Tel: 015208546000

E-Mail: osman.yueruek@falcimmo.de

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

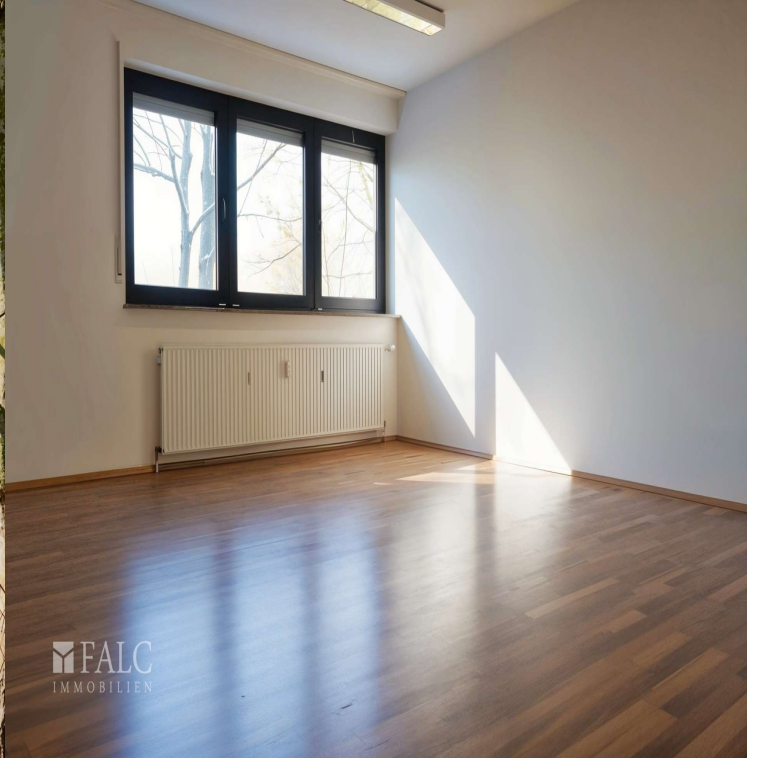
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

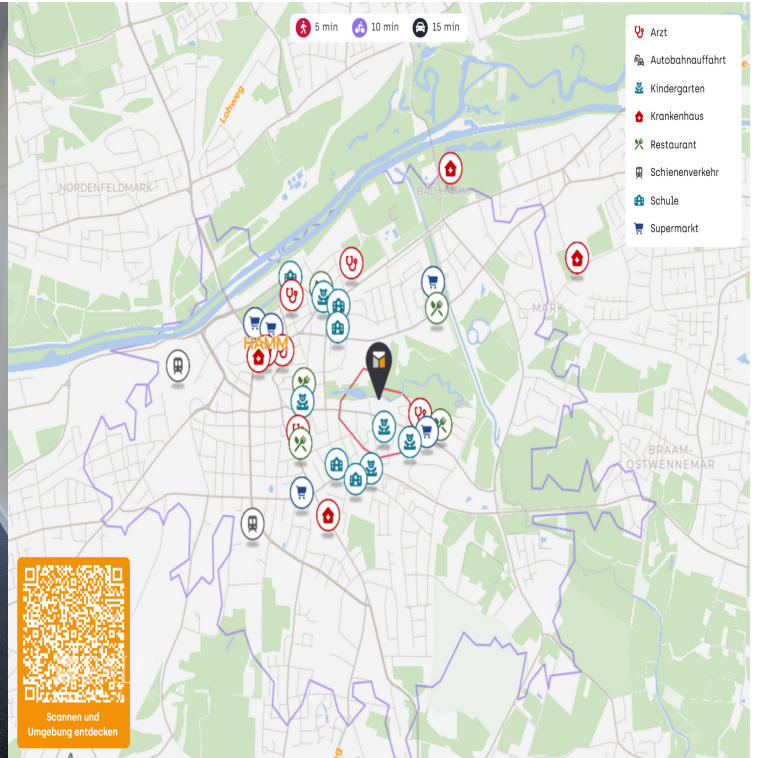
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

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



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)