

KÖ IMMOBILIEN GMBH

PRÄSENTIERT



SICHERE KAPITALANLAGE INMITTEN DER HATTINGER ALTSTADT

Ihre Ansprechpartnerin: Frau Laura Schmitz

KÖ IMMOBILIEN GMBH | Waldstraße 4 | 45525 Hattingen

☎ +49 159 06 77 00 75 📞 +49 2324 56 99 680 📠 +49 2324 56 99 689

✉ mail@koeimmobilien.de 🌐 www.koeimmobilien.de



KÖ IMMOBILIEN

ÜBERSICHT

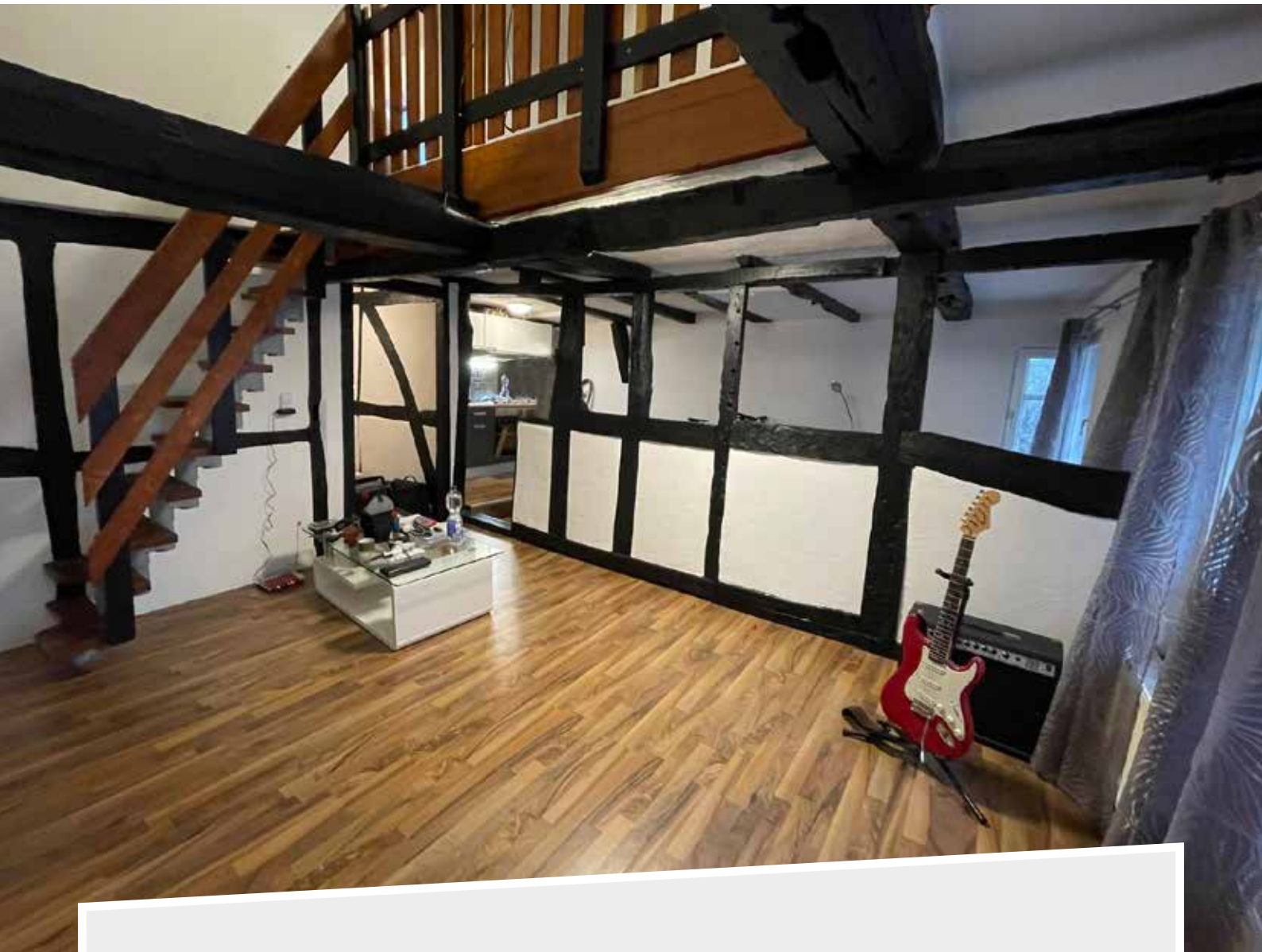
Objektbeschreibung 3

Objektdaten 4

Eckdaten 5

Objektbilder 6

Grundrisse 14



INVESTMENTOBJEKT MIT GUTER RENDITE



- Ansicht Haus -

Damit sich Ihr Geld vermehren kann, sollte es sinnvoll angelegt und investiert werden. Wenn Sie noch auf der Suche nach den optimalen Geldanlagen für Ihre individuelle Situation sind ist dieses Objekt genau das Richtige für sie.

Das denkmalgeschützte, etwa um 1600 erbaute Wohn- und Geschäftshaus liegt inmitten der Hattinger Altstadt nahe des Steinhagentores, welches als Teil der historischen Stadtbefestigung einen der Hauptzugangswege zur Altstadt darstellt. Das im Erdgeschoss gelegene Ladenlokal ist aufgrund der vielen architektur-ästhetisch wertvollen Fenster hell und lichtdurchflutet. Die individuell nutzbare Verkaufsfläche beträgt etwa 85 m² zzgl. 15 m² Keller, die nur vom Ladenlokal aus begehbar sind und so als Stauraum dienen können.

Da das Objekt Ende der 90er Jahre kernsaniert und seitdem auch laufend modernisiert wurde, befindet es sich in einem hervorragenden Zustand.

Beachtet man die ortsüblichen Marktmieten, kann für das Objekt eine Jahresmiete von bis zu 30.000€ erwartet werden

In der ersten Etage des historischen Fachwerkhäuses befinden sich über der Geschäftsfläche zwei etwa gleichgroße Maisonette Wohnungen, die einen separaten Hauseingang an der Seite haben. Die Wohnungen haben einen ganz besonderen Charme, da das Fachwerk im Zuge von Renovierungsarbeiten freigelegt wurde, wodurch ein ganz besonderes Wohnambiente entsteht, welches das Flair der Altstadt in sich aufnimmt.

Die Rückseite des Gebäudes ist Teil des von der Stadt geführten Altstadtrundganges. Ein Schild erklärt interessierten Altstadtbesuchern und Touristen wie der Begriff »Ladenlokal« einst entstanden ist. Außerdem befinden sich hinter dem Haus Parkplätze und Anlieferungsmöglichkeiten.

OBJEKT BESCHREIBUNG

OBJEKTDATEN

Anschrift:	Steinhagen 11 45525 Hattingen
Objektart:	Mehrfamilienhaus mit Gewerbeinheit
Baujahr:	ca. 1600
Grundstücksgröße:	123,00 m ²
Wohnfläche:	144,00 m ²
Wohnungen:	2
Gewerbeinheit:	ca. 86 m ²

Lage: Das angebotene Objekt liegt im Herzen der von Fachwerkhäusern geprägten Hattinger Altstadt. Genießen Sie morgens frische Brötchen vom ältesten Bäcker Hattingens nebenan, stöbern Sie in vielen kleinen Läden in unmittelbarer Nähe, naschen sie unverschämt leckeren Törtchen aus der Confiserie um die Ecke oder speisen mit Ihren Freunden in den verschiedenen Restaurants, welche die Hattinger Innenstadt zu bieten hat. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in direkter Umgebung und sind fußläufig erreichbar. Auch befinden sich verschiedene Kindergärten und Grundschulen in der Nähe des historischen Hauses.

Generell gilt, dass das Flair der Stadt ein besonderes ist, was sicher damit zusammenhängt, dass mehr als 150 eigentümliche Fachwerkhäuser das Stadtbild prägen. Besonders im Sommer, wenn in den Blumenkästen vor den Häusern rote Geranien blühen, ist der Charme der Hattinger Altstadt unvergleichlich. Das Altstadtfest oder auch der Weihnachtsmarkt ziehen Sommer wie Winter zahlreiche Touristen an. Überdies ist Hattingen besonders lebenswert, weil es aufgrund seiner Lage zahlreiche Freizeitangebote ermöglicht. Ob nun Kanu fahren auf der Ruhr, Minigolfen am Stadtrand, Radfahren oder Wandern in der nahe gelegenen Elfringhauser Schweiz, hier dürfte für jeden etwas dabei sein. Durch das gut ausgebaute öffentliche Nahverkehrsnetz und die schnell zu erreichenden Autobahnen A40 und A 43 ist Hattingen zudem gut an die umliegenden Städte des Ruhrgebiets angebunden, sodass man auch spontan noch in den Genuss des Großstadttroubels kommen kann.

Etagenanzahl	2
Objektzustand:	Vollständig renoviert
Denkmalschutzobjekt:	Ja
Letzte Modernisierung/Sanierung:	1996
Energieausweis:	Laut Gesetz nicht erforderlich
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas leicht
Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln:	2 Min.
Fahrzeit nächste Autobahn:	10 Min.

Ausstattung: Das Objekt verfügt über ein tolles mittelalterliches Ambiente mit weißem Sichtfachwerk und naturbelassenen Holzdielen. Die Wände sind verputzt und die Decken bestehen aus brandschutztechnischen Gründen aus Rigips. Die Fensterfront zur Fußgängerzone besteht aus Sprossenfenstern. Das Ladenlokal wird über eine energiesparende Gas-Brennwerttherme und Heizkörper beheizt. Das Haus verfügt über eine ausreichend dimensionierte Elektroinstallation und einigen Lüftungsanlagen.

Kaufpreis:	399.000,00 EUR
Zu erwartende Jahresmiete:	30.000,00 EUR
Rendite:	7,5 %
Faktor:	13,33 Fache Jahresmiete

Provision: Provisionshinweis § 7 Makler-Provision:provision, gültig ab 01.01.2021 (§ 656d BGB) Die vereinbarte und vom Verkäufer und Käufer an den Makler zu zahlende Provision beträgt jeweils 4,76% des Kaufpreises, inklusive der z. Zt. gültigen Mehrwertsteuer und ist fällig mit Abschluss des Kaufvertrags beim Notar.



OBJEKTBILDER



- Seitengasse zum Hinterhaus -



- Ansicht Rückseite -



- Wohnzimmer -



- Küche -

OBJEKTBILDER

OBJEKTBILDER



- Schlafzimmer -



- Durchgang zur Ankleide -



- Treppenaufgang -

OBJEKTBILDER

OBJEKTBILDER



- Ladenlokal -



- Ladenlokal -



- Ladenlokal -



- Ladenlokal -

OBJEKTBILDER

OBJEKT BILDER



- Ladenlokal -



- Ladenlokal Küche -



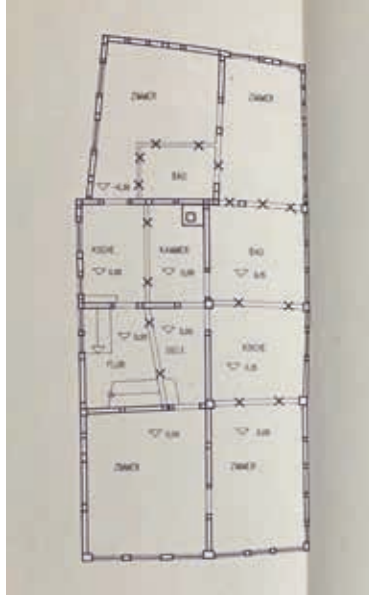
- Keller -



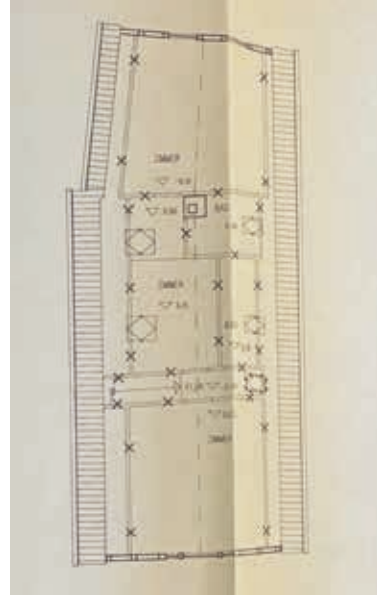
- Ladenlokal Badezimmer -

OBJEKTBILDER

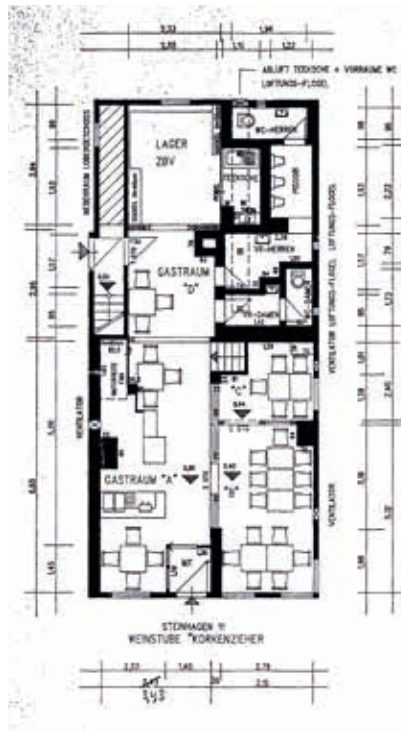
GRUNDRISSE



- Obergeschoss -



- Dachgeschoss -



- Erdgeschoss -

Ihre Ansprechpartnerin: Frau Laura Schmitz

KÖ IMMOBILIEN GMBH | Waldstraße 4 | 45525 Hattingen

☎ +49 159 06 77 00 75 📞 +49 2324 56 99 680 🏠 +49 2324 56 99 689

✉ mail@koeimmobilien.de 🌐 www.koeimmobilien.de

