

## Gewerbeimmobilie / Kiosk in zentraler Lage von Werdohl



### ECKDATEN

Objektart: Einzelhandel

Adresse: 58791 Werdohl

Baujahr: 1989

Verkaufsfläche (ca.): 72 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 17 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche (ca.): 89 m<sup>2</sup>

Wesentlicher Energieträger: Gas

Energieausweis Baujahr: 1989

Fensterfront (ca.): 8 m

**Kaufpreis**  
**€ 85.000,-**

**Cici Immobilien**

Neustadtstraße 19 ° 58791 Werdohl ° Tel.: 02392-806828

Fax: 02392-806858 ° haruncici@haruncici.de ° www.ciciimmobilien.de

> Einzelhandel

> Werdohl

> 72 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 20260245



## Objekteckdaten:

Objektart	Einzelhandel
Adresse	58791 Werdohl
Baujahr	1989
Verkaufsfläche (ca.)	72 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	17 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	89 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	85.000,- €
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1989
Fensterfront (ca.)	8 m
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Sofort
Provision für Käufer	3,57 % inklusive der gesetzlichen MwSt.
Provisionshinweis	3,57 % inklusive der gesetzlichen MwSt.

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Ladenlokal in zentraler Lage von Werdohl, im beliebten Bahnhofsviertel. Die Gewerbeinheit befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses und bietet ideale Voraussetzungen für den Betrieb eines Kiosks, Spätkaufs oder eines anderen Einzelhandelskonzeptes.

Die Fläche wurde zuletzt als Kiosk beziehungsweise 24-Stunden-Shop genutzt und ist entsprechend funktional ausgestattet. Der helle Verkaufsraum mit großer Schaufensterfront sorgt für eine sehr gute Sichtbarkeit und bietet optimale Präsentationsmöglichkeiten für Waren und Dienstleistungen.

Neben dem Verkaufsbereich verfügt das Objekt über mehrere Lager- und Nebenräume, einen Büro- beziehungsweise Personalraum sowie sanitäre Einrichtungen. Zusätzlich stehen weitere Abstell- und Technikflächen zur Verfügung. Ein separater Hintereingang ermöglicht eine komfortable und diskrete Warenanlieferung.

Durch die vorhandene Raumstruktur und Infrastruktur ist ein kurzfristiger Betriebsstart ohne größeren Umbauaufwand möglich.

Aktuell ist die Einheit vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete in

Höhe von 500 €. Der derzeitige Pächter nutzt die Fläche als Kiosk und hat Interesse, den Betrieb auch nach dem Verkauf fortzuführen. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, das Mietverhältnis bei Bedarf kurzfristig zu beenden, sodass dem Käufer sowohl eine sichere Einnahmequelle als auch eine flexible Eigennutzung offensteht.

## Ausstattung:

Das Ladenlokal ist mit einer großen Schaufensterfront ausgestattet und verfügt über abgehängte Decken mit moderner Beleuchtung. Die Nebenräume sind gefliest und dadurch besonders pflegeleicht und hygienisch.

Mehrere Strom- und Wasseranschlüsse sind in verschiedenen Bereichen vorhanden. Teilweise sind Regalsysteme und technische Einrichtungen bereits installiert und können nach Absprache übernommen werden.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

## Flächen und Aufteilung

Die Gewerbeinheit verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 65 bis 80 m<sup>2</sup> zuzüglich weiterer Neben- und Lagerflächen im Untergeschoss. Die Räumlichkeiten gliedern sich in einen großzügigen Verkaufsbereich, mehrere Lagerräume, einen Büro- beziehungsweise Personalbereich, Sanitäranlagen sowie Technik- und Abstellflächen.

Die funktionale Aufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung und Anpassung an unterschiedliche Geschäftskonzepte.

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Werdohl in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Der Standort profitiert von einer hohen Passantenfrequenz sowie einer sehr guten Verkehrsanbindung in Richtung Hagen, Dortmund, Lüdenscheid und Plettenberg.

Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister, Schulen, medizinische Einrichtungen und gastronomische Angebote befinden sich im direkten Umfeld und sorgen für eine stabile Kundenfrequenz.

Öffentliche Parkmöglichkeiten stehen in fußläufiger Entfernung zur Verfügung.

## Sonstiges:

Nutzungsmöglichkeiten

Aufgrund der Lage, der Ausstattung und der Raumaufteilung eignet sich die Immobilie ideal für den Betrieb eines Kiosks, Spätkaufs oder Getränkehandels. Ebenso kommen Nutzungen als Tabak- oder Shishashop, Paketshop, Imbissbetrieb, Handyshop, Copyshop, Büro oder sonstiger Dienstleistungsbetrieb in Betracht.

# Eckdaten

> Einzelhandel

> Werdohl

> 72 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 20260245



Auch für Konzepte im Bereich Einzelhandel oder E-Commerce mit Abholstation bietet das Objekt sehr gute Voraussetzungen.

Die Immobilie ist nach Absprache verfügbar und kann entweder als Kapitalanlage mit laufenden Mieteinnahmen oder zur Eigennutzung erworben werden.

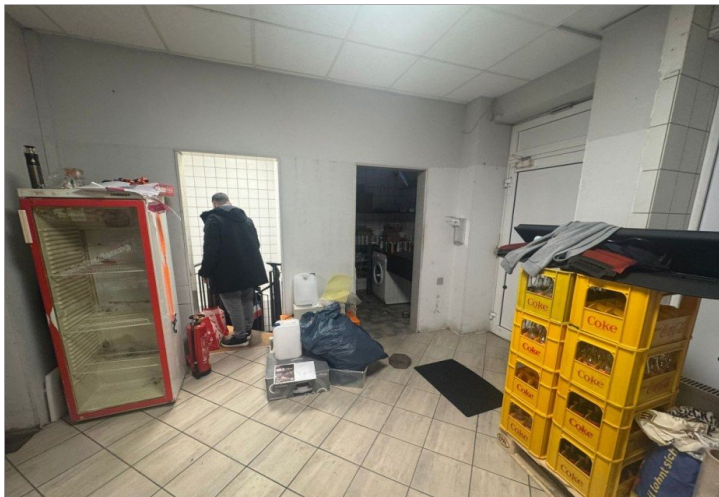
## Objektbilder:



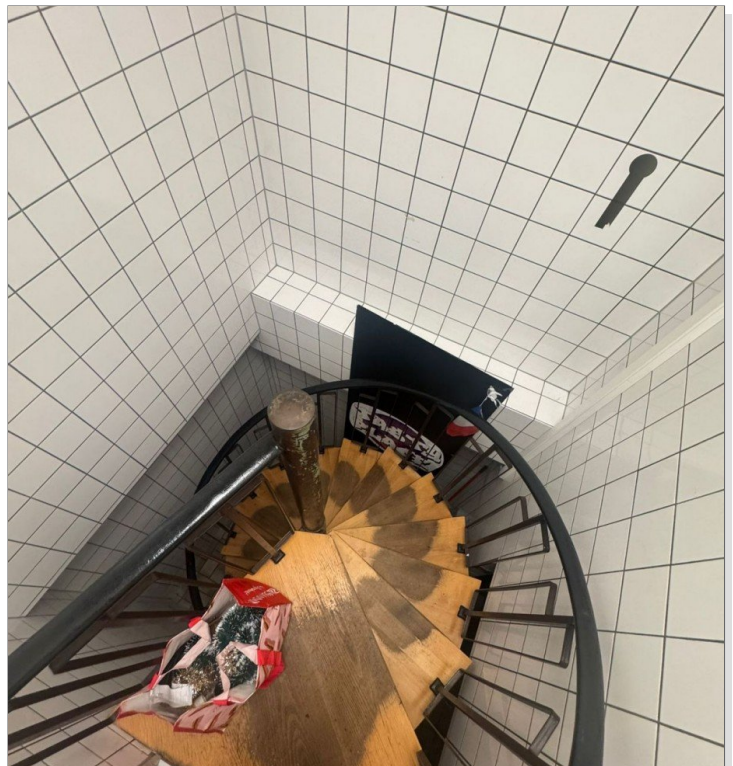
WhatsApp Image 2025 12 08 at 17.48.48 (1)



WhatsApp Image 2025 12 08 at 17.48.48



WhatsApp Image 2025 12 08 at 17.48.49 (10)



WhatsApp Image 2025 12 08 at 17.48.49 (2)

# Eckdaten

> Einzelhandel

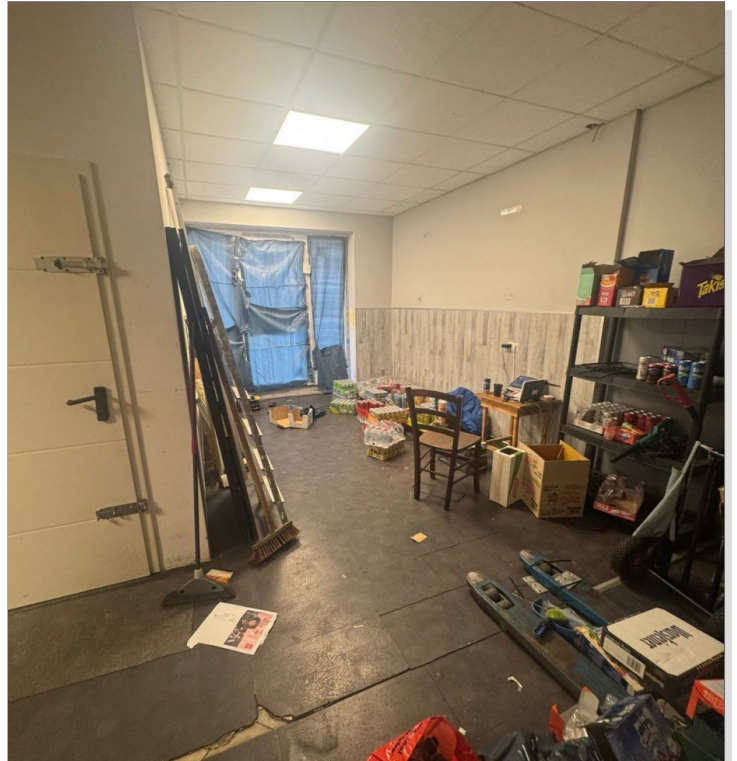
> Werdohl

> 72 m<sup>2</sup> Fläche

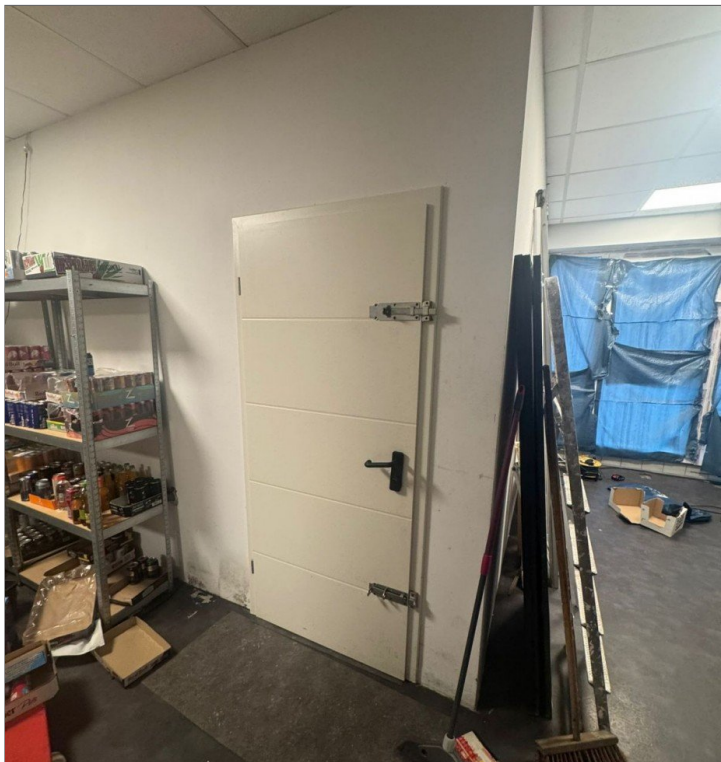
> Objektnummer: 20260245



WhatsApp Image 2025 12 08 at 17.48.49 (3)



WhatsApp Image 2025 12 08 at 17.48.49 (5)



WhatsApp Image 2025 12 08 at 17.48.49 (4)



WhatsApp Image 2025 12 08 at 17.48.49 (6)

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Einzelhandel

> Werdohl

> 72 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 20260245



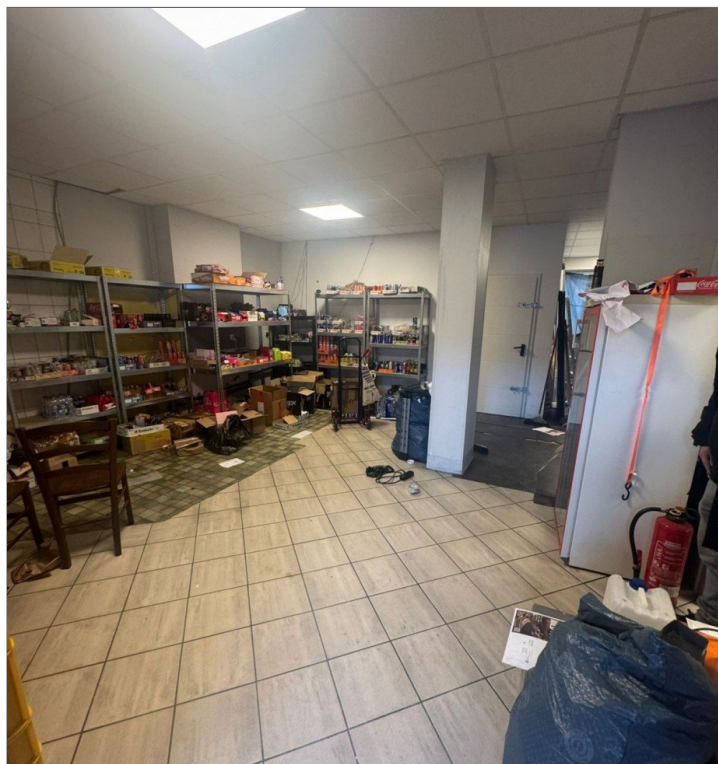
WhatsApp Image 2025 12 08 at 17.48.49 (7)



WhatsApp Image 2025 12 08 at 17.48.49 (9)



WhatsApp Image 2025 12 08 at 17.48.49 (8)



WhatsApp Image 2025 12 08 at 17.48.49

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Einzelhandel

> Werdohl

> 72 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 20260245



WhatsApp Image 2025 12 08 at 17.48.49 (1)

