

Mitten am Bahnhof - Kapitalanlage mit 4 WE- 4 GE, Werkstatt, Lager, Doppelhaushälfte



ECKDATEN

Objektart: Haus
Adresse: 58791 Werdohl
Baujahr: 1904
Zimmerzahl: 30
Wohnfläche (ca.): 400 m²
Nutzfläche (ca.): 485 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.055 m²
Garage / Stellplatz: ja
Wesentlicher Energieträger: Gas

VERKAUFT
€ 750.000,-

> Haus
> Werdohl
> 30 Zimmer

> 400 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 100437



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	58791 Werdohl, Bahnhofstraße 5
Baujahr	1904
Zimmerzahl	30
Wohnfläche (ca.)	400 m ²
Nutzfläche (ca.)	485 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.055 m ²
Kaufpreis	750.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1904
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	15
Badezimmer	5
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
rollstuhlgerecht	nein
barrierefrei	nein
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Serviceleistungen	Betreutes Wohnen
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Sofort
Provision für Käufer	3,57 % inklusive der gesetzlichen MwSt.
Provisionshinweis	3,57 % Courtage, incl. MwSt

Objektbeschreibung:

Kapitalanleger aufgepasst! Hier bieten wir Ihnen eine große Kapitalanlage im Herzen des Werdohler Zentrums. Das Gebäude bietet 4 große Wohneinheiten, vier Ladenlokale, ein Lager, zwei Garagen und noch weiteres Ausbaupotential. Das Wohn- und Geschäftshaus wurde im Jahr 1904 massiv erbaut, ist voll unterkellert und erstreckt sich auf 4 Vollgeschosse. Die Räumlichkeiten im Gebäude sind alle sehr großzügig, hell und gut zugeschnitten.

Im Gesamteindruck ist es in einem gepflegten und sauberen Zustand. Hervorzuheben sind vor allem die Geschäftsraume die für jegliche Art von Gewerbe nutzbar und zum großenteil vermietet sind. Erst letztes Jahr wurde sehr viel in das Ladenlokal mit dem ehemaligen Malerbedarf investiert und zu einem modernen Friseurgeschäft umgewandelt.

Geschäftseinheiten:

Geschäftsfläche 1: Ergo Therapie / Logopädie ca.
Geschäftsfläche 2: Friseurgeschäft mit ca. 120 m²
Geschäftsfläche 3: Sonnenstudio mit ca. 130 m² -
Geschäftsfläche 4: Blaues Kreuz mit ca. 50 m² -
Geschäftsfläche 5: Lager (derzeit nicht vermietet)
Geschäftsfläche 6: Teilumbau zur Fahrzeugaufbereitung

Wohneinheiten: Die Wohnungen sind jeweils zwischen 110 m²-120 m² groß.

Wohnung Nr.1:Wohnzimmer, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Küche, Diele, Badezimmer

Wohnung Nr.2:Wohnzimmer, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Küche, Diele, Badezimmer

Die Wohnung verfügt über eine Terrasse mit Panoramablick über Werdohl.

Wohnung Nr.3: Wohnzimmer, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Küche, Diele, Badezimmer - 525,00 € Kalt

Die Wohnung verfügt über einen großen Balkon.

Wohnung Nummer 4: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer

Zu dem Gebäude gehören auch noch zwei Garagen sowie weitere Stellplätze auf der Rückseite die vermietet werden können.

Ausstattung:

Derzeit ist es zum größten Teil vermietet und erwirtschaftet eine Ist-Kaltmiete von 4.500,00 € im Monat / 54.000,00 € im Jahr. Bei zusätzlicher Vermietung des Lagers und Ausbaus der kleinen Wohnung könnten noch einmal mindestens 600,00 € im Monat / 7.200,00 € im Jahr Kaltmieteinnahmen erzielt werden.

Die Mieten sind derzeit niedrig angesetzt und können in den laufenden Jahren auch angepasst werden.

Beispielrechnung: 750.000,00 mit 1,5% Zinsen und 2,5 % Tilgung haben Sie eine Rate von ca. 2.500,00 € im Monat / 30.000 € im Jahr. Das Gebäude erwirtschaftet schon ab dem ersten Monat 4.500,00 € im Monat. Das macht einen positiven Cashflow von 2.500,00 € jeden Monat / 30.000 € im Jahr. Lassen Sie das Geld für sich arbeiten. Werden Sie Eigentümer, verwalten das Gebäude beim abbezahlen und verdienen Sie jeden Monat 2.500,00 €.

Sie können diesen Gebäudekomplex in der Innenstadtlage schon für einen Faktor 14 kaufen.

- > Haus
- > Werdohl
- > 30 Zimmer

- > 400 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 100437



Lagebeschreibung:

Diese attraktive Kapitalanlage befindet sich mitten am Bahnhof von Werdohl in einer 1A-Innenstadtage. Die genaue Anschrift lautet Bahnhofstraße 3-5 in 58791 Werdohl. Es liegt direkt zwischen dem neu errichteten Bahnhof und dem neuen Edeka-Center.

Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr sind in unmittelbarer Entfernung vorhanden (gegebenüber von dem Gebäude ZOB, Rechts vom Gebäude der neue Bahnhof). Alle Einrichtungen des öffentlichen Lebens sind schnell und einfach zu erreichen. Schulen Kindergärten, Spielplätze und Geschäfte zur Versorgung befinden sich im Zentrum von Werdohl. Anschluss an die Autobahn a45 in Richtung Dortmund-Frankfurt ist ca. 10 km entfernt. Die näheren Städte Altena, Lüdenscheid, Neuenrade, Plettenberg sind in wenigen Minuten erreichbar.

Das mitten im Sauerland gelegene Werdohl ist von schönen Bade- und Trinkwassertalsperren umgeben. Durch den vielfältigen Wechsel von Bergen und Tälern, den freien Fluren und Wäldern bietet Werdohl zu jeder Jahreszeit eine erlebnisreiche Erholung.

Die städtebaulich gelungenen Wohngebiete mit großzügigen Grünflächen und herrlichen Parkanlagen bringen die Wohnbebauung in einen harmonischen Einklang mit der Natur.

Geschmackvoll gestaltete Neubaugebiete an den Hängen unter den dicht bewaldeten Bergen haben neue Lebensräume in einer natürlichen Umgebung geschaffen.

Auch nahezu unberührte Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind in der Stadt zu finden.

Objektbilder:



01. Ansicht



02. Ansicht



03. Ansicht



04. Ansicht

Eckdaten

- > Haus
- > Werdohl
- > 30 Zimmer

- > 400 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 100437



32.DG



08. Solarium



06. Solarium



09. Friseur



07. Solarium



10. Friseur

Eckdaten

- > Haus
- > Werdohl
- > 30 Zimmer

- > 400 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 100437



11. Friseur



14. Blaues Kreuz



12. Friseur



15. Blaues Kreuz



13. Blaues Kreuz



16. Physio

Eckdaten

- > Haus
- > Werdohl
- > 30 Zimmer

- > 400 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 100437



17. Physio



20. 10G



18. 10G



21. 10G



19. 10G



22. 10G

Eckdaten

- > Haus
- > Werdohl
- > 30 Zimmer

- > 400 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 100437



23. 10G

Cici Immobilie



24. 20G

Cici Immobilie

