

Renditestarkes Wohn- und Geschäftshausensemble in zentraler Innenstadtlage von Werdohl



ECKDATEN

Objektart: Haus

Adresse: 58791 Werdohl

Baujahr: 1900

Zimmerzahl: 25

Wohnfläche (ca.): 565 m²

Nutzfläche (ca.): 950 m²

Grundstücksfläche (ca.): 2.738 m²

Garage / Stellplatz: ja

Wesentlicher Energieträger: Gas

Kaufpreis
€ 1.400.000,-

Cici Immobilien

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

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

- > Haus
- > Werdohl
- > 25 Zimmer

- > 565 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260253



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	58791 Werdohl, Bahnhofstraße 11
Baujahr	1900
Zimmerzahl	25
Wohnfläche (ca.)	565 m²
Nutzfläche (ca.)	950 m²
Grundstücksfläche (ca.)	2.738 m²
Kaufpreis	1.400.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1900
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	13
Badezimmer	12
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
rollstuhlgerecht	nein
barrierefrei	nein
als Ferienimmobilie geeignet	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Sofort
Provision für Käufer	3,57 % inklusive der gesetzlichen MwSt.

Provisionshinweis	Bei erfolgreichem Abschluss eines notariellen Kaufvertrages ist vom Käufer eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % des beurkundeten Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer an Cici Immobilien zu zahlen. Die Provision ist mit Beurkundung des Kaufvertrages verdient und zur Zahlung fällig. Dieses Angebot ist provisionspflichtig. Eine Weitergabe des Exposés oder der darin enthaltenen Objektinformationen an Dritte bedarf unserer vorherigen Zustimmung.
-------------------	---

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein renditestarkes Wohn- und

Geschäftshausensemble in zentraler Innenstadtlage von Werdohl. Die Liegenschaft ist über Jahre gewachsen und vereint unterschiedliche Nutzungsarten in einem zusammenhängenden Immobilienbestand. Dadurch entsteht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohn- und Gewerbeerträgen sowie zusätzlicher Grundstückssubstanz.

Der Gebäudebestand gliedert sich in einen straßenseitigen Altbau, einen großflächigen Gewerbekörper und einen neueren Wohnbereich. Insgesamt stehen 10 Wohneinheiten mit ca. 565 m² Wohnfläche zur Verfügung. Ergänzt wird die Wohnnutzung durch eine großflächige Einzelhandelsfläche mit ca. 950 m² Verkaufsfläche, eine vermietete Gastronomieeinheit sowie eine zusätzliche Werbefläche an der Fassade.

Besonders interessant ist die Struktur des Gesamtobjekts: Mehrere eigenständige Einnahmequellen reduzieren die Abhängigkeit von einer einzelnen Nutzung. Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Garagen und Werbeeinnahmen bilden zusammen eine breit aufgestellte Ertragsbasis.

Auch die Grundstückssituation ist für ein innerstädtisches Investment bemerkenswert. Nach aktuellem Stand umfasst der Verkaufsgegenstand die Flurstücke 173 und 950 in Flur 10 mit zusammen ca. 2.738 m². Neben der vorhandenen Bebauung stehen umfangreiche befestigte Außen-, Zufahrts- und Verkehrsflächen zur Verfügung.

Die Liegenschaft eignet sich insbesondere für Kapitalanleger und Bestandshalter, die ein Objekt mit laufenden Mieterträgen, unterschiedlichen Nutzungskomponenten und langfristig werthaltiger Grundstückssubstanz suchen. Durch die Kombination aus gewachsenem Bestand, etablierter Vermietung und zentraler Lage bietet das Ensemble eine interessante Ausgangsbasis für eine nachhaltige Bestandshaltung.

Der Nutzungsmix ist über Jahre gewachsen und bietet eine nachvollziehbare Grundlage für eine langfristige Bestandshaltung. Gleichzeitig bleibt das Objekt durch seine verschiedenen Ertragsbausteine flexibel und unabhängig von nur einer Nutzung.

Ausstattung:

Die Immobilie setzt sich aus mehreren Gebäudeteilen unterschiedlicher Baualtersklassen zusammen. Der straßenseitige Altbau prägt mit seiner klassischen Fassadengestaltung das Erscheinungsbild an der Bahnhofstraße. In diesem Gebäudeteil befinden sich sechs Wohneinheiten sowie die Gastronomiefläche im Erdgeschoss.

Vier weitere Wohnungen liegen im neueren Gebäudeteil oberhalb beziehungsweise im Bereich der Werbefläche. Diese Einheiten verfügen zusammen über rund 200 m² Wohnfläche; Teile des Wohnbereichs sind mit Balkonen ausgestattet. Insgesamt ergibt sich damit eine Wohnfläche von ca. 565 m² verteilt auf 10 Wohneinheiten.

Der gewerbliche Schwerpunkt liegt auf einer großflächigen Einzelhandelsnutzung mit rund 950 m² Verkaufsfläche. Die Fläche ist seit

- > Haus
- > Werdohl
- > 25 Zimmer

- > 565 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260253



vielen Jahren an einen bundesweit tätigen Einzelhandelsfilialisten vermietet. Zusätzlich bestehen eine Gastronomieeinheit sowie eine separat vermietete Fassadenwerbefläche.

Zum Bestand gehören außerdem 9 Garagen. Nach Auswertung der vorhandenen Planunterlagen und der aktuellen Drohnenaufnahmen sind darüber hinaus voraussichtlich rund 39 Außenstellplätze vorhanden. Damit stehen insgesamt etwa 48 Parkmöglichkeiten inklusive Garagen zur Verfügung.

Die befestigten Außenflächen ermöglichen eine gute Erreichbarkeit der einzelnen Nutzungsbereiche und bieten großzügige Zufahrts-, Bewegungs- und Rangierflächen. Die Parkmöglichkeiten liegen unmittelbar am beziehungsweise hinter dem Gebäude und unterstützen insbesondere die vorhandene Einzelhandels- und Gastronomienutzung.

Die Kombination aus Altbau, großflächiger Gewerbenutzung, zusätzlichem Wohnteil, Garagen und weitläufigen Freiflächen verleiht dem Objekt eine funktional vielseitige Struktur. Die genaue Anzahl der Außenstellplätze sowie einzelne Flächenangaben sind im Rahmen der Ankaufsprüfung abschließend zu bestätigen.

Wohnzugänge, Gewerbeflächen, Garagenhof und Parkzonen sind klar voneinander ablesbar und unterstützen einen geordneten Betrieb des Areals.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich an der Bahnhofstraße 11 in zentraler Innenstadtlage von Werdohl. Der Standort ist innerhalb des Stadtgebietes gut sichtbar und verbindet eine markante Straßenfront mit einer guten Erreichbarkeit für Bewohner, Kunden und Gewerbetreibende.

Das unmittelbare Umfeld ist durch eine gewachsene Mischung aus Wohn- und Geschäftsbebauung geprägt. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld. Für die Wohnnutzung ergeben sich dadurch kurze Wege, während die gewerblichen Flächen von der zentralen Lage und der guten Auffindbarkeit profitieren.

Ein besonderer Standortvorteil ist die im Verhältnis zur innerstädtischen Lage außergewöhnlich großzügige Grundstücks- und Parkplatzsituation. Die vorhandenen Stellplatz- und Garagenbereiche sind direkt dem Objekt zugeordnet und über die bestehenden Zufahrten gut erreichbar. Gerade für publikumsorientierte Nutzungen stellt dies einen wichtigen Wettbewerbsvorteil dar.

Rückwärtig orientiert sich das Grundstück in Richtung der Lenne. Die Luftaufnahmen zeigen deutlich, dass sich hinter der straßenseitigen Bebauung ein vergleichsweise weitläufiges Areal mit befestigten Verkehrs-, Park- und Hofflächen erstreckt. Diese Kombination aus

urbaner Lage und eigener Freifläche ist bei innerstädtischen Bestandsobjekten nur selten anzutreffen.

Werdohl liegt im Märkischen Kreis und ist über das regionale Straßennetz mit den umliegenden Städten des Sauerlandes verbunden. Die Lage eignet sich daher sowohl für die bestehende Wohnnutzung als auch für Einzelhandel und Gastronomie.

Aus Investorensicht überzeugt der Standort vor allem durch seine zentrale Position, die Sichtbarkeit der Gewerbeflächen, die vorhandene Parkkapazität sowie die Größe des Grundstücks innerhalb des gewachsenen Stadtgebietes.

Die Verbindung aus Innenstadtadresse und rückwärtiger Öffnung sorgt dafür, dass das Areal trotz zentraler Lage großzügig und funktional nutzbar bleibt.

Sonstiges:

Der Kaufpreis für das gesamte Wohn- und Geschäftshausensemble beträgt 1.400.000 €.

Die vorhandenen Kaltmieten belaufen sich gemäß Mietaufstellung auf insgesamt 92.072 € jährlich. Hinzu kommen vier weitere Wohnungen im neueren Gebäudeteil mit zusammen 1.200 € monatlicher Kaltmiete beziehungsweise 14.400 € jährlich. Daraus ergibt sich eine aktuelle Jahreskaltmiete von insgesamt 106.472 €.

Auf Basis des Kaufpreises entspricht dies einer rechnerischen Bruttorendite von ca. 7,61 % sowie einem Kaufpreisfaktor von ca. 13,15. Die Kennzahlen verdeutlichen die laufende Ertragskraft des Bestandes, ohne mögliche zukünftige Mietanpassungen oder weitere Optimierungen zu berücksichtigen.

Zur beispielhaften Einordnung kann eine Finanzierung des reinen Kaufpreises mit einer Gesamtannuität von 6,5 % betrachtet werden. Bei 1.400.000 € Finanzierungsvolumen entspräche dies einem jährlichen Kapitaldienst von 91.000 €. Gegenüber der aktuellen Jahreskaltmiete verbleibt rechnerisch eine Differenz von 15.472 € jährlich vor Bewirtschaftungskosten, Instandhaltung, Steuern, Erwerbsnebenkosten und individuellen Finanzierungsbedingungen. Diese Darstellung dient ausschließlich als unverbindliches Rechenbeispiel und stellt keine Finanzierungszusage dar.

Nach aktuellem Stand umfasst der Verkaufsgegenstand die Flurstücke 173 und 950 in Flur 10 mit zusammen ca. 2.738 m² Grundstücksfläche. Bei einem angenommenen Bodenwert von 100 €/m² ergibt sich ein rechnerischer Grundstückswert von rund 273.800 €.

Die Einzelhandelsfläche von ca. 950 m² basiert auf älteren Bestands- und Standortunterlagen. Die Zahl der Außenstellplätze wurde anhand vorhandener Planunterlagen und aktueller Luftaufnahmen ermittelt.

- > Haus
- > Werdohl
- > 25 Zimmer

- > 565 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260253



Alle Angaben beruhen auf den derzeit vorliegenden Unterlagen und Angaben des Eigentümers. Flächen-, Miet-, Stellplatz- und Grundstücksangaben sind vom Erwerber im Rahmen der Ankaufsprüfung abschließend zu verifizieren. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Objektbilder:



02 Luftaufnahme Ecklage Strassenfront Parkplatz



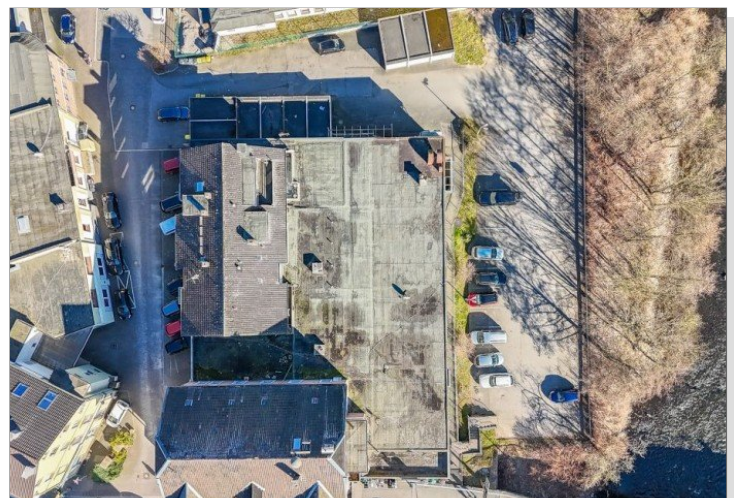
03 Luftaufnahme Gesamtareal mit Parkplatz



04 Luftaufnahme Rueckseite Wohnteil Garagen



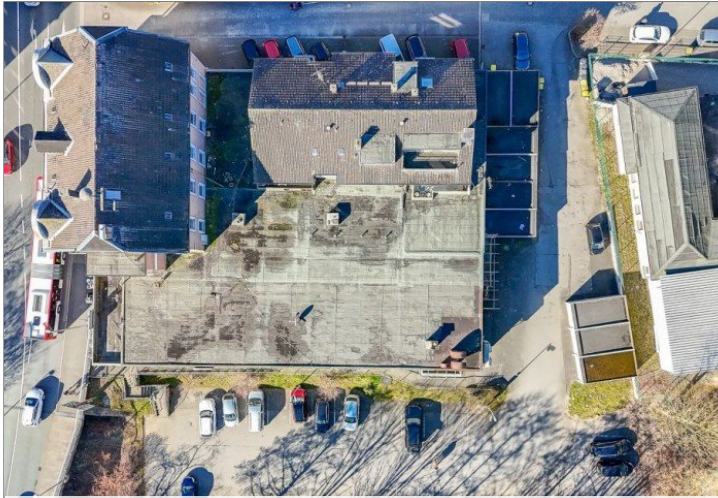
05 Luftaufnahme Lenne Umfeld Wohnteil



06 Luftaufnahme TopDown Gesamtareal

- > Haus
- > Werdohl
- > 25 Zimmer

- > 565 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260253



07 Luftaufnahme TopDown Grundstück Parkflaechen



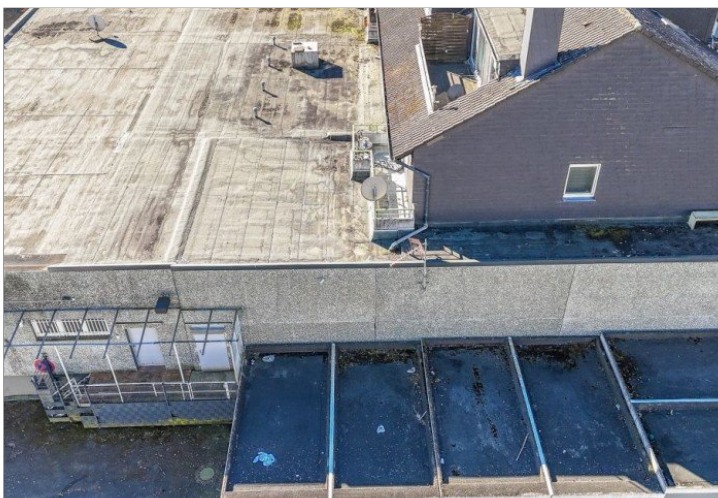
10 Luftaufnahme Wohnteil und Gewerbe



08 Luftaufnahme Rueckwaertige Wohnseite



11 Strassenansicht Wohn und Geschaeftshaus



09 Luftaufnahme Garagen und Zufahrt



12 Schraegansicht Strassenfront

Eckdaten

- > Haus
- > Werdohl
- > 25 Zimmer

- > 565 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260253



13 Historischer Altbau Fassade



16 Neuerer Wohnteil Rueckseite



14 Stellplaetze Parkplatzseite



17 Hauseingang Wohnteil Stellplaetze



15 Garagenzeile und Zufahrt



18 Strassenlage und Sichtbarkeit

Eckdaten

- > Haus
- > Werdohl
- > 25 Zimmer

- > 565 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260253



19 Parkplatz an der Lenne



20 Einzelhandelsgebäude und Parkflächen

> 565 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 20260253

> 25 Zimmer

Firmendaten:

Gesetzlicher Vertreter:

Harun Cici

USt-IdNr.:

302/5017/0024

Registergericht:

SIHK Hagen

Gewerbebeerlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch:

Märkischer Kreis, Amt für öffentliche Ordnung, Heedfelder Str. 45,
58509 Lüdenscheid, Tel.: 02351 / 9 66 60, Fax: 02351 / 966886322

Zuständige Aufsichtsbehörde:

Landrat des Märkischen Kreises, Heedfelder Str. 45,
58509 Lüdenscheid, Tel. 02351 / 9 66 60, Fax-Nr. 02351/966886322

Verbraucherinformationen
Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt unter <https://ec.europa.eu/consumers/odr/main/index.cfm> eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit.

Der Anbieter nimmt nicht an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.

Ihre Notizen: