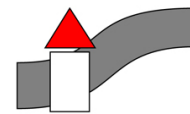


## Modernisierte Büroetage zur Kapitalanlage mit sicherer Rendite in Hagen Elsy!



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 172732-6363

Wohnfläche 187 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Im Herzen von Hagen Elsey in guter Sichtlage an einer täglich gut frequentierten Straße befindet sich diese modernisierte Büroetage im Erd- und Untergeschoss eines gepflegten, 1982 erstellten Wohn- und Geschäftshauses. Das Büro ist langfristig und solvent vermietet und sichert Ihnen als Kapitalanleger daher eine sehr gute und sichere Rendite. Ebenso sichert Ihnen die Lage und Größe langfristige und nachhaltige Vermietungsmöglichkeiten. Die Büroetage wurde 2022 umfangreich modernisiert und zeigt sich mit einladend stilvollen Farbakzenten mit einer zeitlos modernen Einrichtung. Die WC-Anlage wurden bereits 2015 renoviert. Der große Empfang mit einer kleinen Überdachung ist über drei Stufen erreichbar. Der Parkettboden, die hellen Wände mit den grünen Accessoires-Applikationen, den vielen Fensterbelichtungen sowie die hellen Rasterdecken mit LED-Leuchten heißen Sie sofort herzlich willkommen. Neben dem Sekretariat stehen Ihnen hier auch noch drei zusätzliche Arbeitsplätze zur Verfügung. Von hieraus gibt es einen Zugang zum Souterrainbüro nebst Archivfläche, zur großen seitlich gelegenen Terrasse (ca. 20 m<sup>2</sup>) sowie über eine Flurverbindung zu drei weiteren Büros, einer Küche sowie getrennte Damen- und Herren-WCs mit Garderobenvorraum. Vor dem Büro und hinter dem Haus stehen Ihnen etwa 12-14 Stellplätze zur Verfügung, die sich auf einem im Kaufpreis enthaltenem Kaufgrundstück befinden. Weitere Stellplätze sind ebenfalls rückseitig nutzbar. Wir freuen uns auf Ihr ernsthaftes Interesse, wenn Sie Ihre Geldanlage in einem gut verwalteten Wohn- und Geschäftshaus sicher investieren möchten. Beachten Sie darüber hinaus auch die bereits in den Rücklagen angesparten Erhaltungsrücklagen. (Siehe Ausstattung) Abschließend noch ein interessanter Hinweis. Sie können neben dem Büro auch noch ein vermietetes Appartement dazu erwerben (Angebotsnummer: 172732-6362 auf unserer Webseite).

## Lage

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (neuer REWE - Markt, Friseur, Gastronomie, Textilbedarf), Kindergärten, Schulen, Banken, Ärzte, Apotheken, Krankenhaus sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich hier, in Hagen Hohenlimburg Elsey, in unmittelbarer Nähe. Die Möllerstraße ist das gut besuchte und beliebte Nebenzentrum in Elsey und lädt gerne seine Besucher in eines der gemütliche Stadtcafé's oder in die Eisdiele ein. Die Autobahnanschluss A46 befindet sich in etwa 1 km Entfernung. Hohenlimburg, bekannt durch seine Schlossfestspiele, ist der größte und zugleich attraktivste Vorort von Hagen. Die Hagener Innenstadt erreichen Sie über die A 46 in ca. 7-10 und Dortmund ca. in 20 Autominuten. Bus- und Bahnverbindungen sind in alle Richtungen vorhanden. Sämtliche Schultypen sind hier in Hohenlimburg vertreten. Ebenso die weiterführende Kaufmannschule. Das Freizeitangebot ist interessant und reichhaltig. Die gesamte Freizeitpalette von Wassersport, Tennis, Radfahren, Wandern u.m. hält Hohenlimburg für Sie bereit. Das Schloss Hohenlimburg lädt zu abenteuerlichen Entdeckungstouren und zu den alljährlichen Schlossfestspielen ein.

## Ausstattung

Dachform: Satteldach mit rötlichen Dachpfannen Fassade: Außenwände im KG Kalksandstein, im EG Poroton-Mauerwerk, Fassade mediterran gestrichen  
Decken: Stahlbeton Fenster: Kunststofffenster Iso-Verglasung Treppenzugang: Breite Stufen nebst Regenschutzüberdachung Sanitäranlagen: Modern, zeitgemäß gefliest und ausgestattet. (Mod. 2015) Elektroverteilung: Teilweise modernisiert Leitungen: Überwiegend moderne Kunststoff-/u. Kupferrohrleitungen  
Decken: Überwiegend abgehängte Rasterlecken weiß Bodenbeläge: Parkett Optik Eiche hell Balkon/Terrasse: Seitlich überdacht, mit einer Nutzfläche von ca. 20 m<sup>2</sup> Heizungsart: Elektrofußbodenheizung mit Regeltechnik für die Büros Kühlung: Einzelklima-Splittgeräte Beleuchtung: LED-Rasterdeckenleuchten Wasseruhr: Ja Garage /Stellplätze: Auf einem im Kaufpreis enthaltenen Kaufgrundstück sowie weitere bis zu 14 Stellplätze Grundstück: Erbpachtgrundstück und Kaufgrundstück Einheiten gesamt: 2 x 8 mit drei separaten Eingängen Mieteeinnahme IST: Ca. 31.200 EUR Miete zzgl. 4.200 EUR Nebenkosten Mieteeinnahme IST: Ca. 30.000 EUR nach Abzug nicht umlegbarer Nebenkosten (Erbbauzinsen, Rücklagen, sonstige Kosten), Verwaltungskosten sind umlegbar Instandhaltungsrücklage: Ca. 218.000 EUR, auf die zum Verkauf stehende Bürofläche entfällt hiervon anteilig 24.200 EUR, (Stand 31.12.2023), Anteilige Zahlung mtl. rd. 172 EUR für das Büro Raumaufteilung/ Größe: EG: Büroflächen mit Sozialräumen ca. 148,45 m<sup>2</sup>, UG: Büroflächen nebst Archiv ca. 39,25 m<sup>2</sup> Gesamtzustand: Modernisiert 2015 und 2022 umfangreich renoviert Anstrich nebst neuen Türen und Haustüranlage. Rendite: Vor Steuer ohne Rücklagen ca. 6,66%

## Sonstiges

Der Energieausweis wird den Interessenten bei der Besichtigung vorgelegt und in Kopie übergeben: Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 11.09.2019 Endenergieverbrauch Wärme: 59.4 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser Energieeffizienzklasse: B Baujahr: 1985

## Bilder

















