

EXPOSÉ

Gewerbefläche für Ladenlokal oder Büro in Hilden



ECKDATEN

- Objektart: Einzelhandel
- Adresse: 40721 Hilden
- Baujahr: 1979
- Verkaufsfläche (ca.): 343 m²
- Nutzfläche (ca.): 363 m²
- Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 363 m²
- Stellplätze: ja
- Sonstiges: Anzahl 1
- Energieausweis: Verbrauchsausweis

Kaufpreis
€ 477.000,-

Abaco Immobilien Heske

Richrather Straße 111 ° 40723 Hilden ° Tel.: 02103-298 390
Fax: 02103-298 397 ° hheske@immobilien-heske.de ° www.immobilien-heske.de

> Einzelhandel

> Hilden

> 343 m² Fläche

> Objektnummer: HHH1.HH.1291



Objekteckdaten:

Objektart	Einzelhandel
Adresse	40721 Hilden
Baujahr	1979
Verkaufsfläche (ca.)	343 m ²
Nutzfläche (ca.)	363 m ²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	363 m ²
Kaufpreis	477.000,- €
Stellplätze	ja
Sonstiges	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	128 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2029-05-27
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1979
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Objekt ist vermietet	ja
teilbar ab (ca.)	95 m ²
Bodenbelag	Teppich
Ausstattung	STANDARD
Keller (ca.)	20 m ²
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Innerhalb eines in massiver Bauweise errichteten Wohn- und Geschäftshauses (bestehend aus 20 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und 22 Einstellplätzen), steht eine Gewerbeeinheit als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung, zum Verkauf. Die Gewerbeeinheit befindet sich im Zentrum von Hilden. Bei dem Verkaufsangebot handelt es sich um ein barrierefreies Ladenlokal im Erdgeschoss mit drei Ladenzugängen. Das Ladenlokal wurde zuletzt als Spielhalle betrieben.

Die gesamt vermietete Fläche beträgt ca. 363 m², sie teilt sich auf in ca. 343 m² Ladenfläche im Erdgeschoss und ca. 20 m² Lager-/Nebenflächen im Untergeschoss. Das Ladenlokal war bis zum 31.03.2026 an einen

Spielhallenbetreiber vermietet. Die Einheit kann sowohl als Ladenlokal oder als Bürofläche sehr gut genutzt werden.

Bei einer angenommenen marktgerechten Neuvermietung von 9,50 EUR/m² (und ein TG-Stellplatz für 50.-EUR) beträgt die jährliche Kaltmiete 39.723.-EUR und erzielt damit eine Top-Brutto-Miendite von ca. 8,33 % (Faktor 12) bezogen auf den Kaufpreis von EUR 477.000.-EUR

Ausstattung:

Das Ladenlokal hat von der Straße aus drei Zugänge und ist durchgängig offen gestaltet. Die Ladenfläche ist hell und freundlich und in einzelnen Bereiche unterteilt. Die Liegenschaft hat insgesamt einen guten Erhaltungszustand. Der Boden ist mit Teppichboden belegt, für Mitarbeiter und Besucher sind drei Doppel-WCs vorhanden. Im Untergeschoss befindet sich ein großer Kellerraum, der als Lager genutzt werden kann.

Die Beleuchtung erfüllt mit den allseits vorhandenen Deckenstrahlern den Ausleuchtungsstandard moderner Ladenflächen. Eine Klima- und Alarmanlage ist ebenfalls vorhanden. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gas-Zentralheizung, die 2025 erneuert wurde.

Zum Ladenlokal gehören außerdem drei TG-Stellplätze (Duplex) direkt unterhalb des Gebäudes.

Zögern Sie nicht, sich diese tolle Gelegenheit in zentraler Lage von Hilden anzuschauen!

Lagebeschreibung:

Dieses Ladenlokal liegt guter zentraler Lage in Hilden. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe (auch vor dem Eingangsbereich) in ausreichender Anzahl vorhanden.

Hilden ist mit knapp 56.000 Einwohnern verteilt auf fünf Stadtteile eine sympathische Stadt mit ausgezeichneter Infrastruktur. In nur wenigen Minuten erreicht man mit dem Auto die Autobahnen A3, A46, A59, und den nur eine halbe Stunde entfernten Düsseldorfer Flughafen. Hilden liegt im Bereich des Verkehrsbund Rhein-Ruhr (VRR) und ist per Bahn mit der S-Bahnlinie 1 über den Bahnhof Hilden & Hilden Süd erreichbar. Weiterhin verkehren die Buslinien 741, 781, 782, 783, 784, 785 und O3 im gesamten Stadtgebiet.

Sonstiges:

Das Hausgeld beträgt insgesamt monatlich 2122,- EUR inklusive Heizung und Instandhaltungsrücklage.

Alle Daten und Informationen beruhen auf Angaben des Eigentümers. Eine Haftung für die Richtigkeit können wir daher nicht übernehmen.

Eckdaten

- > Einzelhandel
- > Hilden

- > 343 m² Fläche
- > Objektnummer: HHH1.HH.1291



Durch Zustandekommen des notariell beurkundeten Kaufvertrages verpflichtet sich der Käufer zur Zahlung der Courtage in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises an uns als allein beauftragtes Maklerunternehmen. Die Provision ist mit Abschluss des notariell beurkundeten Kaufvertrages verdient und fällig. Der Käufer hat den Makler unverzüglich über den Vertragsabschluss zu informieren.

Objektbilder:



Gesamtansicht



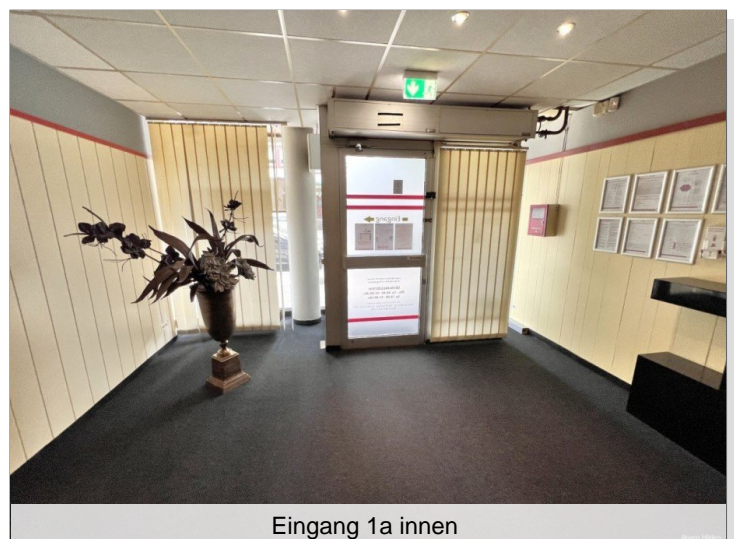
Eingang Mitte - 3a



Eingang rechts - 4a



Eingang links - 1a



Eingang 1a innen

Abaco Immobilien Heske

Richrather Straße 111 ° 40723 Hilden
Tel.: 02103-298 390 ° Fax: 02103-298 397

heske@immobilien-heske.de ° www.immobilien-heske.de

Eckdaten

> Einzelhandel

> Hilden

> 343 m² Fläche

> Objektnummer: HHH1.HH.1291



Ladenfläche 1a



Ladenfläche 1a



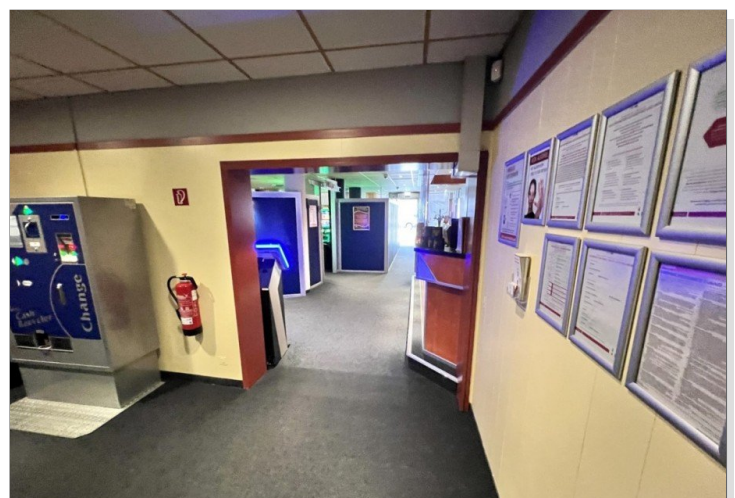
Ladenfläche 1a



Ladenfläche 1a



Ladenfläche 1a



Ladenfläche 1a zu 4a

Eckdaten

> Einzelhandel

> Hilden

> 343 m² Fläche

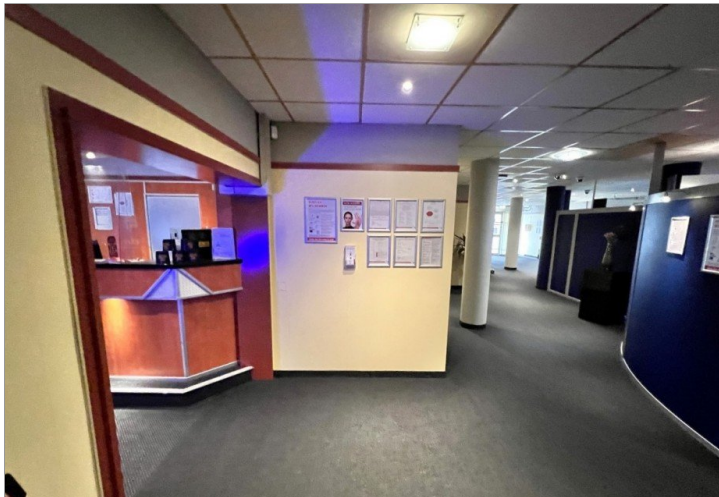
> Objektnummer: HHH1.HH.1291



Ladenfläche 4a zu 1a



Ansicht rechts



Ladenfläche 4a zu 1a



Seitenansicht



Information 4a



Eingang 3a

Eckdaten

> Einzelhandel

> Hilden

> 343 m² Fläche

> Objektnummer: HHH1.HH.1291



Ladenfläche 3a



Frontansicht



Ladenfläche 3a



Ladenfläche 3a

