

# EXPOSÉ

## Vollvermietetes, sehr gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus in bester Citylage von Hilden



### ECKDATEN

Objektart: Wohn- / Geschäftshaus  
 Adresse: 40721 Hilden  
 Wohnfläche (ca.): 186 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche (ca.): 538,80 m<sup>2</sup>  
 Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 498 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksfläche (ca.): 271 m<sup>2</sup>  
 Sonstige Fläche (ca.): 40,80 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: ja  
 Energieausweis: Verbrauchsausweis

**Kaufpreis  
 € 1.470.000,-**

### Abaco Immobilien Heske

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

> Wohn- / Geschäftshaus

> 538,80 m<sup>2</sup> Fläche

> Hilden

> Objektnummer: HHH1.JS.1305



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohn- / Geschäftshaus
Adresse	40721 Hilden
Wohnfläche (ca.)	186 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	538,80 m <sup>2</sup>
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	498 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	271 m <sup>2</sup>
Sonstige Fläche (ca.)	40,80 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	1.470.000,- €
Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	43,50 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2030-12-31
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1981
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	3.00
Gewerbereinheiten	1.00
Objekt ist vermietet	ja
Ausstattung	GEHOBEN
x-fache der Jahresnettomiete	18,70
Mieteinnahmen p.a. (IST)	78.456,- €
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	78.456,- €
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt

## Objektbeschreibung:

Das in massiver Bauweise 1981 errichtete sehr gepflegte Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gewerbeinheit und drei Wohnungen ist voll vermietet. Die Liegenschaft steht auf einem voll überbautem Grundstück mit 271 m<sup>2</sup>. Laut Boris NRW beträgt der Grundstückswert EUR 990,-/m<sup>2</sup>. Bei der Umgebungsbebauung handelt es sich überwiegend um 3-4-geschossige Wohn-/Geschäftsgebäuden in geschlossener Bauweise.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großflächiges Ladenlokal mit Nebenräumen und direktem Zugang zum Lager im Untergeschoss. Im 1. und 2. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss sind je eine Wohnung

vorhanden. Zu jeder Wohnung gehört ein Keller und ein gemeinsamer Wasch- und Trockenraum.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 538,8 m<sup>2</sup>. Sie teilt sich auf in ca. 186 m<sup>2</sup> Wohnfläche (3 Wohn- gen) und ca. 312 m<sup>2</sup> gewerblich genutzte Fläche, unterteilt in 230,5 m<sup>2</sup> Ladenfläche mit Nebenflächen und 81,5 m<sup>2</sup> Lager im Untergeschoss.

Die Jahresnettomiete (IST/SOLL) beträgt EUR 78.456,-.

Die Liegenschaft erzielt eine Rendite von 5,3 % bezogen auf den Kaufpreis (Faktor 18,7-fache).

Mieterhöhungspotential ist für die Wohnungen vorhanden.

## Ausstattung:

Das 3,5-geschossige hell verklümmerte Gebäude ist in einem sehr guten Erhaltungszustand. Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss haben Balkone und die Kunststoffenster sind doppelt isolierverglast. Während die Wohnung im 2. Obergeschoss 2023 komplett modernisiert und die Dachgeschosswohnung teilweise 2025 renoviert wurde (u. a. neue Dachfenster), ist die Wohnung im 1. Obergeschoss noch ursprünglich. Zu jeder Wohnung gehört eine Gegensprechanlage.

Das Schuhgeschäft im Erdgeschoss ist 2014 umgebaut worden und erhielt eine größere Verkaufsfläche und eine moderne Schaufensterfront.

Die Wärmeversorgung erfolgt durch eine Gaszentralheizungsanlage (Fa. Wolf) aus dem Baujahr 1981.

## Lagebeschreibung:

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in sehr guter Lage (Fußgängerzone) zwischen der Haupteinkaufszone Mittelstraße und dem Einkaufsmagneten MediaMarkt. Geschäfte, Restaurants, Apotheken, Ärzte, Banken, Kindergärten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe zahlreich vorhanden. Durch die direkte Innenstadtlage sind sowohl die Vorzüge guter Einkaufsmöglichkeiten als auch die eines umfangreichen gastronomischen Angebotes gegeben.

Sehr schöne Wälder- und Seenlandschaften rund um Hilden bieten sehr gute Naherholungs- und Sportmöglichkeiten. Der Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr und der S-Bahn (S1 Düsseldorf - Solingen) ist in weniger als 5 Gehminuten zu erreichen. Die Autobahnanschlüsse der A59, A46 und A3 verbinden Hilden mit den umliegenden Großstädten Düsseldorf, Köln und Wuppertal.

## Sonstiges:

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

# Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> Hilden

> 538,80 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: HHH1.JS.1305



Aus Vertraulichkeitsgründen sind Fotos der Mieterwohnungen in diesem Exposé nicht vorhanden. Selbstverständlich werden bei einer Besichtigung die Wohnungen gezeigt.

Der Energieausweis ist in Bearbeitung und wird nachgereicht.

Durch Zustandekommen des notariell beurkundeten Kaufvertrages verpflichtet sich der Käufer zur Zahlung der Courtage in Höhe von 3,57 % (inkl. 19% MwSt) des Kaufpreises an uns als alleinbeauftragtes Maklerunternehmen. Die Provision ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig.

## Objektbilder:



EG Lalo

Abaco Hilden



Ladenlokal

Abaco Hilden



UG Lager

Abaco Hilden



EG Lalo

Abaco Hilden



UG Lager

Abaco Hilden

Abaco Immobilien Hesse

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

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

# Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> Hilden

> 538,80 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: HHH1.JS.1305

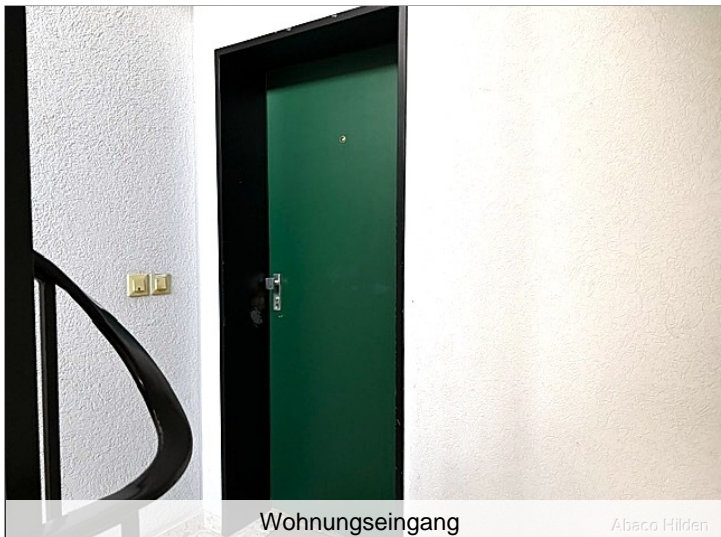


Treppenhaus

Abaco Hilden



Hausansicht hinten



Wohnungseingang

Abaco Hilden



Umfeld rechts

Abaco Hilden



UG Heizungsanlage

Abaco Hilden



Straßenfront

Abaco Hilden

