EXPOSÉ

Vollvermietetes, sehr gepflegtes Wohn-/Geschäftshaus in bester Citylage von Hilden - 6,3 % Rendite

ECKDATEN

Objektart: Wohn- / Geschäftshaus
Adresse: 40721 Hilden
Wohnfläche (ca.): 186 m²
Gesamtfläche (ca.): 538,80 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 498 m²
Grundstücksfläche (ca.): 271 m²
Sonstige Fläche (ca.): 40,80 m²
Terrasse: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis

Kaufpreis
€ 1.250.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Abaco Immobilien Hilden
Richrather Straße 111 ° 40723 Hilden ° Tel.: 02103-298 390
Fax: 02103-298 397 ° dr.birke@abaco-hilden.de ° www.immobilien-heske.de

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus
> Hilden
> 538,80 m² Fläche
> Objektnummer: HHH1.JS.1305

Objekteckdaten:

Objektart	Wohn- / Geschäftshaus
Adresse	40721 Hilden
Wohnfläche (ca.)	186 m²
Gesamtfläche (ca.)	538,80 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	498 m²
Grundstücksfläche (ca.)	271 m²
Sonstige Fläche (ca.)	40,80 m²
Kaufpreis	1.250.000,- €
Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	63,30 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-06-21
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1981
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	3.00
Gewerbeeinheiten	1.00
Objekt ist vermietet	ja
Ausstattung	GEHOBEN
x-fache der Jahresnettomiete	15,90
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 Gewerbeeinheit und drei Wohnungen ist voll vermietet. Die Liegenschaft steht auf einem voll überbautem Grundstück mit 271 m². Laut Boris NRW beträgt der Grundstückswert EUR 990,--/m². 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 m². Sie teilt sich auf in ca. 186 m² Wohnfläche (3 Wohnungen) und ca. 312 m² gewerblich genutzte Fläche, unterteilt in 230,5 m² Ladenfläche mit Nebenflächen und 81,5 m² Lager im Untergeschoss.

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

Die Liegenschaft erzielt eine Rendite von 6,3 % bezogen auf den Kaufpreis (Faktor 15,9-fache).

Mieterhöhungspotential ist für die Wohnungen vorhanden.

Ausstattung:

Das 3,5-geschossige hell verklinkerte Gebäude ist in einem sehr guten Erhaltungszustand. Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss haben Balkone und die Kunststofffenster 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, aber sehr gepflegt. 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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Abaco Immobilien Hilden
Richrather Straße 111 ° 40723 Hilden
Tel.: 02103-298 390 ° Fax: 02103-298 397
dr.birke@abaco-hilden.de ° www.immobilien-heske.de

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus
> Hilden
> 538,80 m² Fläche
> Objektnummer: HHH1.JS.1305

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:

Ladenlokal
Abaco Hilden

EG Lalo
Abaco Hilden

EG Lalo
Abaco Hilden

UG Lager
Abaco Hilden

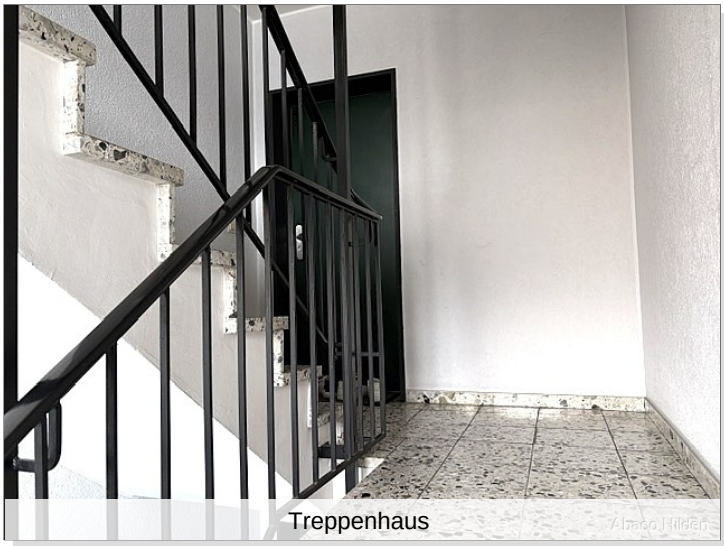
UG Lager
Abaco Hilden

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

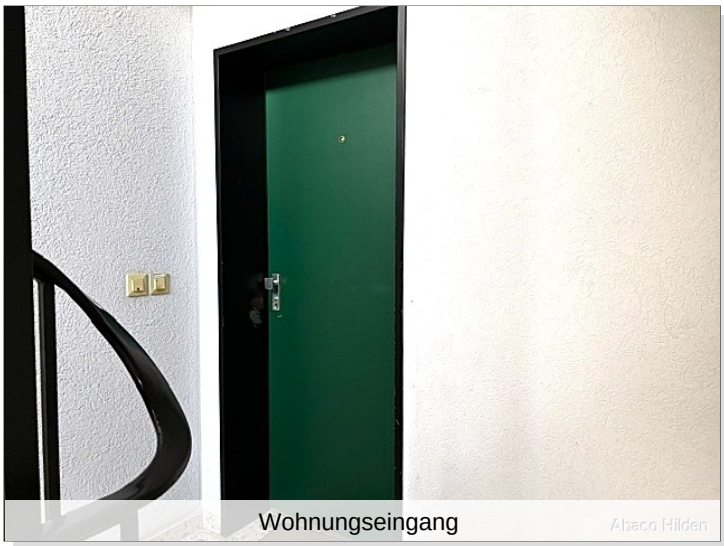
Abaco Immobilien Hilden
Richrather Straße 111 ° 40723 Hilden
Tel.: 02103-298 390 ° Fax: 02103-298 397
dr.birke@abaco-hilden.de ° www.immobilien-heske.de

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus
> Hilden
> 538,80 m² Fläche
> Objektnummer: HHH1.JS.1305

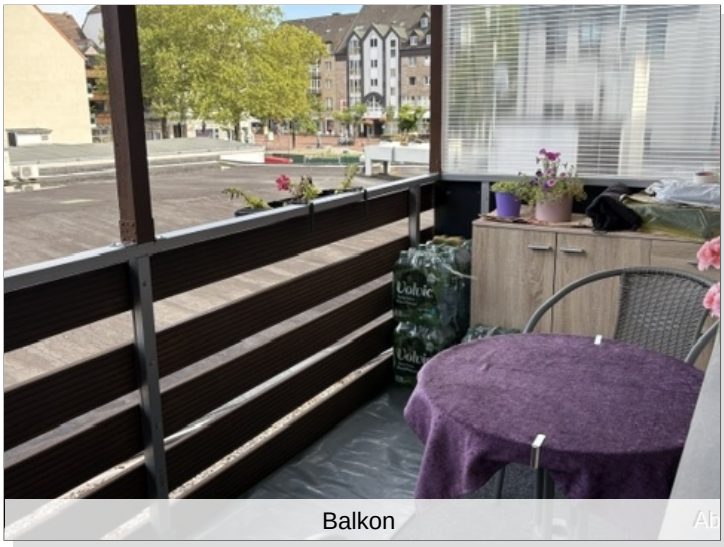

Treppenhaus

Wohnzimmer


Wohnungseingang

Bad

Küche


Balkon

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Abaco Immobilien Hilden
Richrather Straße 111 ° 40723 Hilden
Tel.: 02103-298 390 ° Fax: 02103-298 397
dr.birke@abaco-hilden.de ° www.immobilien-heske.de

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus
> Hilden
> 538,80 m² Fläche
> Objektnummer: HHH1.JS.1305

UG Heizungsanlage

Straßenfront

Hausansicht hinten

Umfeld rechts

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Abaco Immobilien Hilden
Richrather Straße 111 ° 40723 Hilden
Tel.: 02103-298 390 ° Fax: 02103-298 397
dr.birke@abaco-hilden.de ° www.immobilien-heske.de

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus
> Hilden
> 538,80 m² Fläche
> Objektnummer: HHH1.JS.1305

Ansprechpartner:

Herr Jürgen Stach

Telefon: 00492103298390
E-Mail: stach@abaco-hilden.de

Firmendaten:

Abaco Immobilien Hilden
Richrather Straße 111

40723 Hilden

Tel.: +49 (0) 2103 / 298 390
Fax: +49 (0) 2103 / 298 397
E-Mail: info@abaco-hilden.de
Internet: www.abaco-hilden.de

Geschäftsinhaber:
Dr. Christian Birke

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 463227291

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Amt für öffentliche Ordnung der Stadt Köln.
Aufsichtsbehörde: Gewerbeaufsichtsamt Stadt Köln,
Willy-Brand-Platz 3, 50679 Köln, Tel.: +49 221 2212 7751

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026