

Wetter (Ruhr)

# Perfekt für Investoren! Wohn-und Geschäftshaus in Wetter/Ruhr

*Objektnummer: 25351014*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 574.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 394 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 846 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## Auf einen Blick

Objektnummer	25351014	Kaufpreis	574.000 EUR
Wohnfläche	ca. 394 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach	Modernisierung / Sanierung	2025
Zimmer	12	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	6	Bauweise	Massiv
Badezimmer	4	Nutzfläche	ca. 151 m <sup>2</sup>
Baujahr	1973	Vermietbare Fläche	ca. 394 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Carport, 6 x Freiplatz	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	181.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.03.2026	Energie- Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## Die Immobilie



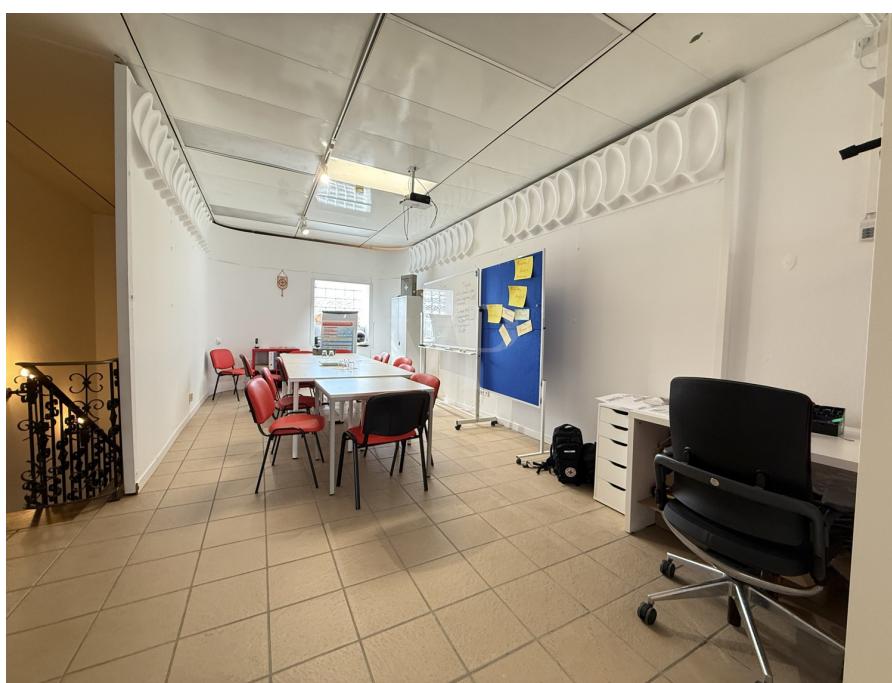
Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## Die Immobilie



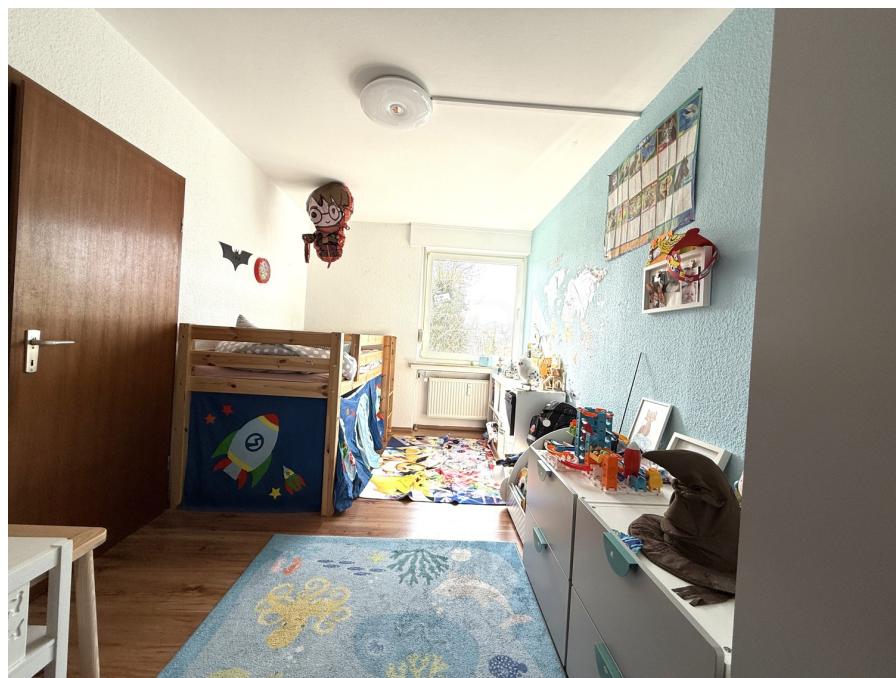
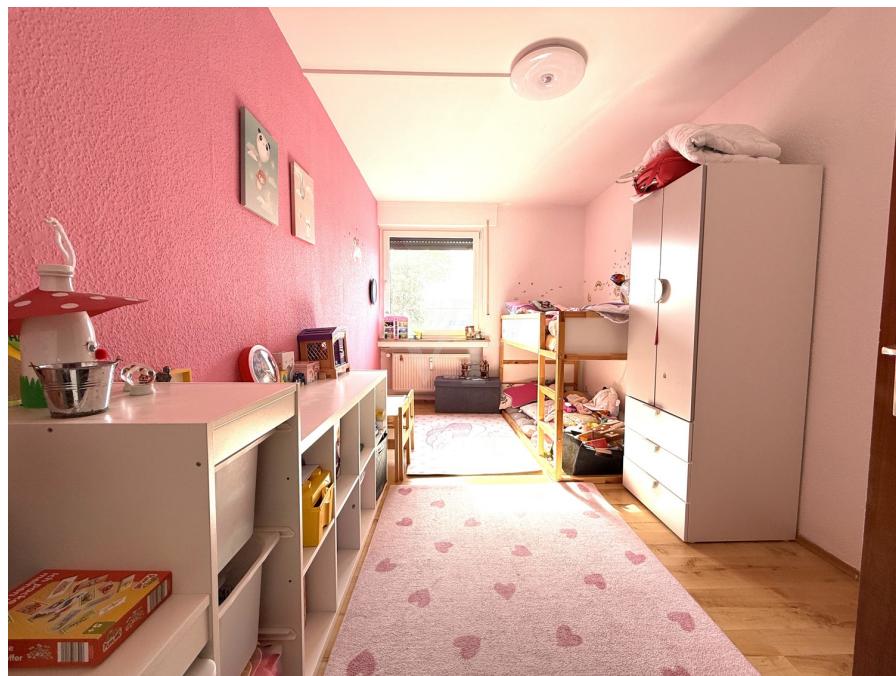
Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## Die Immobilie



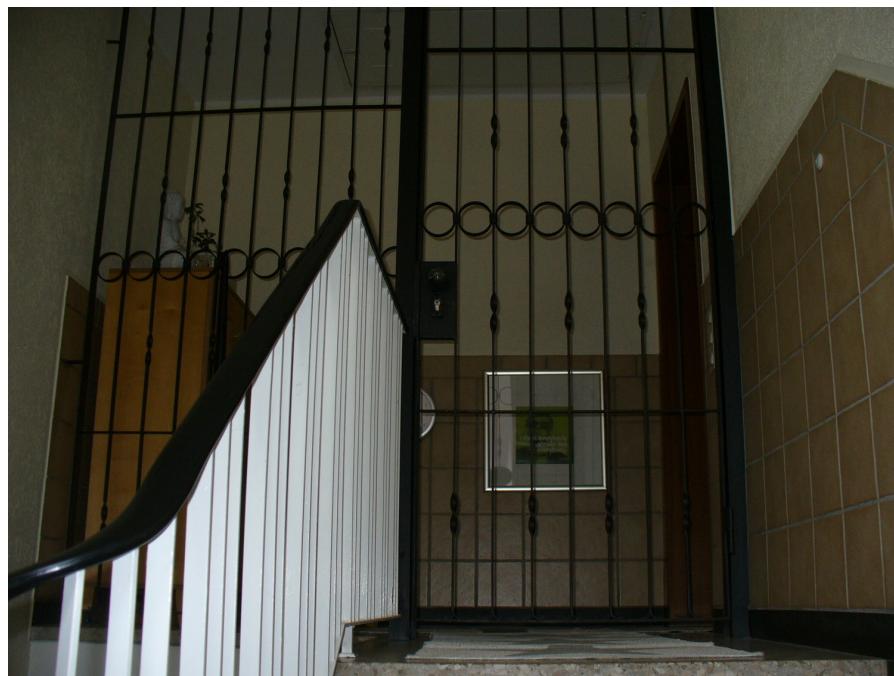
Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## Die Immobilie



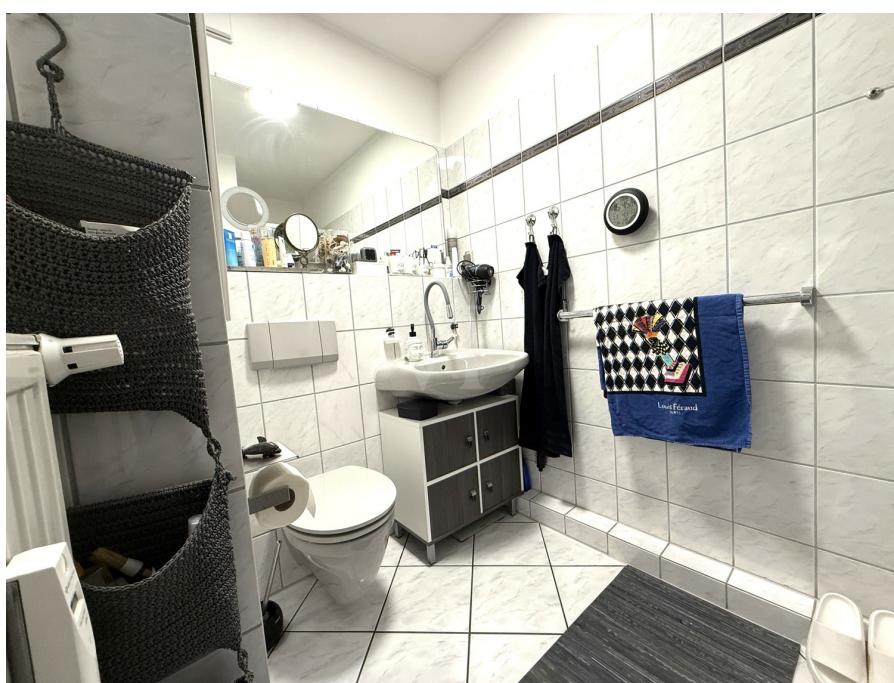
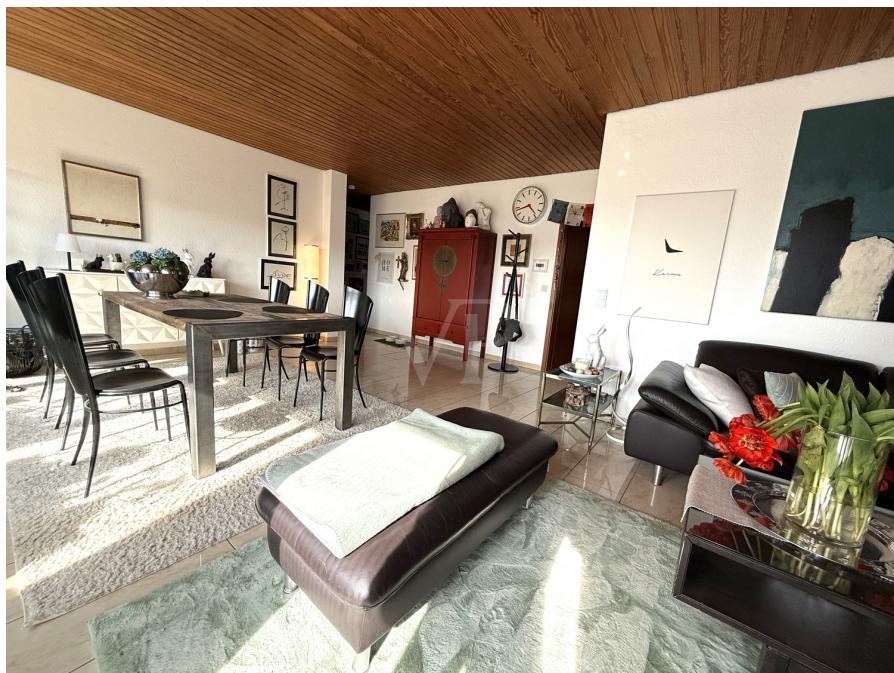
Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## Die Immobilie



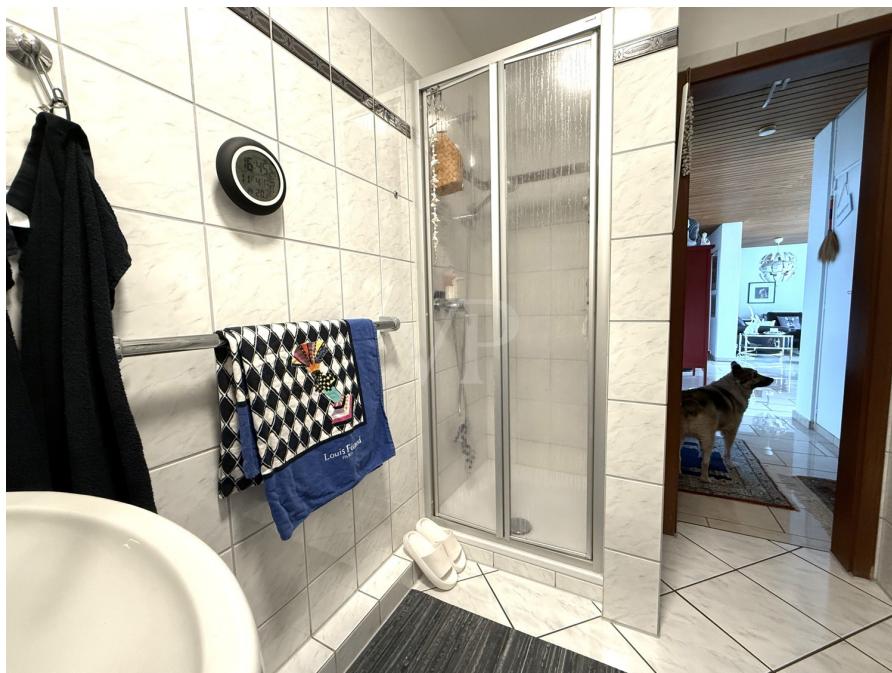
Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## Die Immobilie



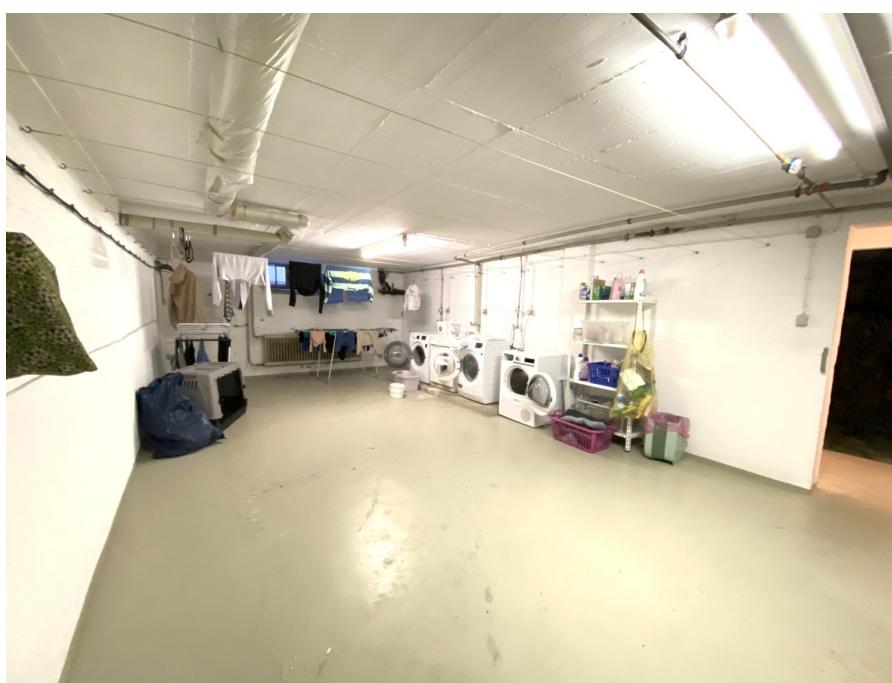
Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## Die Immobilie



VON POLL  
FINANCE

# Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

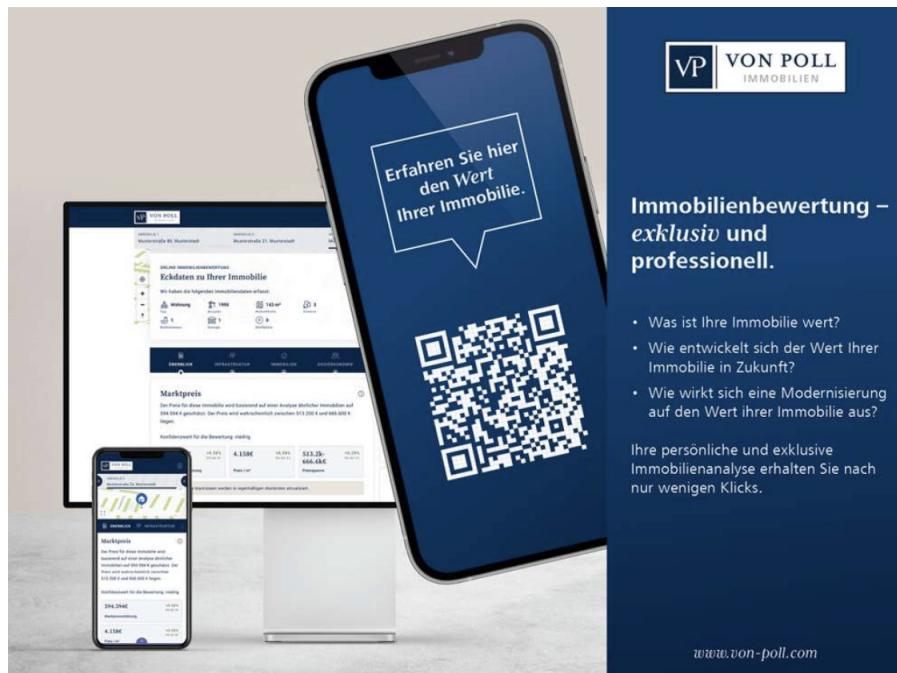


Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## Die Immobilie



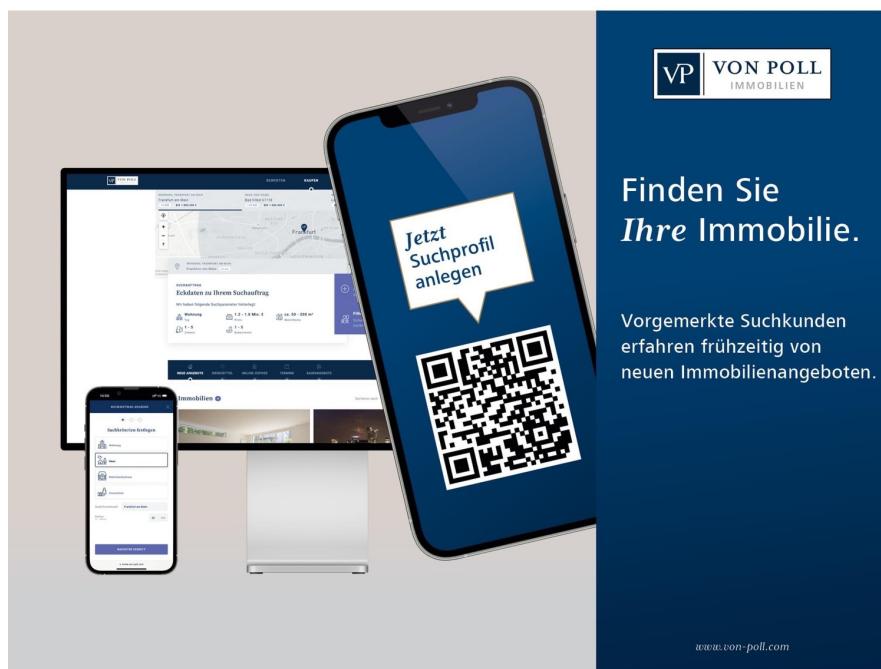
VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive  
Immobilienanalyse erhalten Sie nach  
nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)**

## Ein erster Eindruck

In zentraler Lage im Herzen von Wetter verkaufen wir ein klassisches Wohn- und Geschäftshaus. Es handelt sich um eine äußerst gepflegte Immobilie, anfallende Renovierungsmaßnahmen wurden sorgfältig durchgeführt. So wurde beispielsweise in diesem Jahr der Hauptschalschrank erneuert, der Sockelanstrich aufgefrischt und Verputzarbeiten am Lager durchgeführt. In 2023 wurde eine Kellerwand abgedichtet, in 2020 eine neue Pumpanlage installiert. Der Außenanstrich wurde 2019 vorgenommen, zeitgleich erhielten auch Kellerwände und der Kellerboden einen neuen Anstrich. Selbstverständlich erteilen wir auch Auskunft über weiter zurückliegende Modernisierungsarbeiten.

Die soliden Grundmauern des Objektes gehen auf das Jahr 1885 zurück, das heutige Wohn- und Geschäftshaus wurde 1973 errichtet.

Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mitten in der Innenstadt und bietet 5 Parkplätze sowie ein Lager im Innenhof.

Im Erdgeschoss sind zwei vermietete Ladenlokale eingerichtet. Insgesamt entfallen ca. 193,5 m<sup>2</sup> Fläche auf die Gewerbeeinheiten. Der Anteil Gewerbefläche an der Gesamtfläche beträgt ca. 50%.

Im 1. Obergeschoss befindet sich eine attraktive 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 97m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Mietpartei des 1.OG nutzt den Garten im Innenhof.

Das 2. Obergeschoss beherbergt ebenfalls eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 104m<sup>2</sup>. Highlight dieser Wohnung ist eine gemütliche Loggia mit Blick ins Ruhrtal.

Die momentane Jahresnettokaltmiete liegt bei €35.640 – dies entspricht einem Kaufpreisfaktor von 16,81.

Mieteinnahmen zum 01.07.2026 liegen bei 37.440 € dies entspricht dann einem Faktor von 15,33.

Mieterfreundliche Infrastruktur ist im nahen Umfeld vorhanden.

Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## Ausstattung und Details

2025 Hauptschalschrank  
2025 Sockelanstrich  
2025 Verputzarbeiten Lager  
2023 Abdichtung einer Kellerwand im Laden rechts  
2023 Erneuerung dreier Heizkörper im 1. OG  
2020 neue Pumpenanlage  
2020 Installation von zwei neuen Toiletten im Ladenlokal rechts  
2019 Kellerwände gestrichen  
2019 Kellerboden gestrichen  
2019 Außenanstrich vom Haus  
2018 2.OG Teilsanierung Bad  
2018 2.OG 3 Innentüren  
2016 Gastherme  
2015 2. OG Fliesen  
2014 Ladenlokal rechts: untere Ebene komplett neu mit Bodenfliesen versehen  
2014 Abdichtungen im Kellergeschoss  
2014 Abwasserleitung erneuert  
2010 2. OG Bad Dusche & neues Waschbecken eingebaut  
2002 1. OG Laminat  
2001 1. OG Wannenbad  
2000 Fenster 1. OG & 2.OG  
2000 2. OG Komplettsanierung der Badezimmer

**Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der verkehrsberuhigten Innenstadt von Wetter. Hier herrscht Tempo 20 und ein Fahrverbot für Schwerlastverkehr. Im Jahr 2014 wurden Gehwege & Strassen aufwendig saniert, um die Attraktivität der Innenstadt zu erhöhen - dies trägt natürlich auch zu einer gewissen Wertsteigerung des Objektes bei.

Wetter ist eine mittlere kreisangehörige Stadt mit ca. 26.302 Einwohnern und gehört zum Ennepe-Ruhr-Kreis. Die Stadt besteht aus den Stadtteilen Alt-Wetter, Volmarstein, Wengern, Esborn und Grundsöttel. Angrenzende Kommunen sind im Osten die kreisfreie Stadt Hagen sowie – weiter im Uhrzeigersinn – Gevelsberg, Sprockhövel, Witten und Herdecke als Nachbarstädte im Ennepe-Ruhr-Kreis. Die umliegenden Großstädte – Bochum, Dortmund, Hagen und Wuppertal – sind innerhalb von 20 bis 30 Minuten zu erreichen.

Hauptsitz der Stadtverwaltung ist das Rathaus Wetter im Stadtteil Alt-Wetter. Das Gebäude steht seit 1984 unter Denkmalschutz. Der Stadtsaal von Wetter, in welchem regelmäßig Veranstaltungen stattfinden, ist nur einen Katzensprung von der Immobilie entfernt.

In Wetter sind mehrere Sportvereine beheimatet. Sportplätze gibt es auf dem Harkortberg in Alt-Wetter, auf dem Böllberg in Esborn, auf dem Brasberg in Wengern und in der Köhlerwaldstraße in Volmarstein. In Oberwengern (Volmarstein) befindet sich ein Hallenbad, in Alt-Wetter ein Freibad, das 2006 zu einem Natur-Schwimmbad umgebaut wurde. Auf dem Harkortberg ist einer der größten Kletterparks Nordrhein-Westfalens angesiedelt.

In Wetter stehen 7 Grundschulen sowie 5 weiterführende Schulen zur Verfügung. Wetter liegt an der BAB 1 und der B 226. Die Stadt gehört dem Verkehrsverbund Rhein-Ruhr an und verfügt über einen Bahnhof sowie einen Busbahnhof. Bahnanschlüsse bestehen nach Dortmund und Hagen; Regionalbahnanschluss über Witten und Bochum nach Essen und in der Gegenrichtung nach Hagen bzw. über Hagen nach Iserlohn. Der RE 4 verbindet Dortmund mit Aachen und hat je Richtung einen stündlichen Halt in Wetter. Die nächstgelegenen Fernverkehrsbahnhöfe sind in Hagen, Dortmund und Bochum.

Im Busverkehr gibt es Verbindungen nach Witten und Hagen sowie nach Ennepetal, Gevelsberg, Hattingen, Herdecke und Sprockhövel-Haßlinghausen. Es existieren zwei Bürgerbus-Vereine.

Der Ruhrtalradweg, von der Ruhrquelle in Winterberg bis zur Mündung in den Rhein bei Duisburg führt entlang der Ruhr durch Wetter. Der idyllische Harkortsee ist beliebt als Ausgangspunkt für Wanderungen, Fahrrad- bzw. Inlineskatertouren um die beiden Ruhrstauseen Harkortsee und Hengsteysee. Auch der Harkortberg gilt als

Ausgangspunkt für Wanderungen durch das Ardeygebirge. Hier befindet sich auch der Harkortturm, ein weithin sichtbares Erkennungszeichen Wetters. Sehenswert ist zudem das Henriette-Davidis-Museum, welches an das Leben und Werk der berühmtesten deutschen Kochbuchautorin erinnert.

**Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.3.2026.

Endenergiebedarf beträgt 181.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn  
Tel.: +49 2371 - 35 19 449  
E-Mail: [iserlohn@von-poll.com](mailto:iserlohn@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)