

**Hadamar**

# Niederhadamar. Wohn und Geschäftshaus und Bauplatz für MFH.

*Número de propiedad: 251890631*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRECIO DE COMPRA: 990.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 229 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 13 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.889 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 251890631 - 65589 Hadamar**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 251890631 - 65589 Hadamar

## De un vistazo

Número de propiedad	251890631	Precio de compra	990.000 EUR
Superficie habitable	ca. 229 m <sup>2</sup>	Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Modernización / Rehabilitación	2018
Habitaciones	13	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	5	Espacio utilizable	ca. 258 m <sup>2</sup>
Baños	4	Superficie alquilable	ca. 487 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1925	Características	Terraza

Número de propiedad: 251890631 - 65589 Hadamar

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	146.78 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	10.07.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1900

Número de propiedad: 251890631 - 65589 Hadamar

## La propiedad





Número de propiedad: 251890631 - 65589 Hadamar

## La propiedad



Número de propiedad: 251890631 - 65589 Hadamar

## La propiedad



**Número de propiedad: 251890631 - 65589 Hadamar**

## Una primera impresión

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit – dieses geräumige Wohn und Geschäftshaus wurde ursprünglich im Jahr 1925 errichtet, 1990 erfolgte der Neubauteil und 2018 ein weiterer Anbau. Die Immobilie bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten auf insgesamt ca. 488 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 900 m<sup>2</sup> in einer gut erreichbaren Lage und vereint unterschiedlichste Bereiche unter einem Dach.

Die Ausstattung wird mit einem normalen Qualitätsanspruch geführt und stellt eine pflegeleichte Basis dar. Die Immobilie verfügt über vier abgeschlossene Wohneinheiten, die alle vollständig vermietet sind – ein Aspekt, der insbesondere für Investoren interessant ist.

Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich mehrere Gewerbeflächen mit abwechslungsreichem Nutzungskonzept. Dazu zählen eine Gaststätte, eine Shishabar sowie ein Sportkaffee. Durch die vielseitige Nutzung erhalten Sie nicht nur eine gesicherte Mieteinnahme, sondern auch ein belebtes Umfeld innerhalb des Objekts. Der Gewerbebereich ist durch breite Eingangsbereiche sowie eine praxisgerechte Raumaufteilung besonders nutzerfreundlich gestaltet.

Für den Betrieb der Gastronomie und der weiteren Einrichtungen stehen insgesamt 11 separate WCs zur Verfügung, die sich auf Damen- und Herrenbereiche verteilen. Diese Aufteilung ermöglicht einen reibungslosen Ablauf während des Betriebs und entspricht den Anforderungen an gewerbliche Nutzung. In den Wohneinheiten stehen den Mietern jeweils eigene Badezimmer zur Verfügung, was den Komfort zusätzlich erhöht.

Das Objekt befindet sich in einer lebhaften Lage, wodurch die Frequenz für die



Gewerbeeinheiten gesteigert wird und gleichzeitig die Wohnbereiche von einer guten Infrastruktur profitieren. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in zu Fuß zu erreichen.

Ein separater Bauplatz bietet die Möglichkeit, weitere Flächen für Vermietung oder Eigennutzung zu schaffen. Ob Mehrfamilienhaus oder eine Mischnutzung ist vieles denkbar.

Fazit: Dieses Geschäftshaus überzeugt durch seine umfangreichen Nutzungsmöglichkeiten, die vollvermietete Situation und die gelungene Verbindung von Wohnen und Gewerbe. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich einen persönlichen Eindruck von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu verschaffen.

**Número de propiedad: 251890631 - 65589 Hadamar**

## Detalles de los servicios

- 4 Wohnungen
- 4 Badezimmer
- 11 WC`s (Damen und Herren)
- Gaststätte
- Eisdiele / Shishabar
- Sportkaffee
- vollständig vermietet, 57.780,00 € jährliche Kaltmiete

**Número de propiedad: 251890631 - 65589 Hadamar**

## Todo sobre la ubicación

Hadamar präsentiert sich als eine stabile und zukunftssichere Kleinstadt mit einer soliden Infrastruktur, die insbesondere im Bildungs- und Gesundheitsbereich überzeugt. Die Stadt profitiert von einer leicht wachsenden Bevölkerung und einer nachhaltigen Nachfrage, getragen durch regionale Zuzüge und Haushaltsgründungen. Die verkehrsgünstige Lage nahe Limburg und der Rhein-Main-Region ermöglicht eine ausgezeichnete Anbindung für Pendler und unterstreicht die Attraktivität des Immobilienmarktes. Mit moderaten Preisen, einem ausgewogenen Wohnungsbestand und einem geringen Leerstandsrisiko bietet Hadamar ein solides Fundament für nachhaltige Wertentwicklung und stabile Renditen.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch ein vielfältiges Angebot an hochwertigen Annehmlichkeiten, die das Leben in Hadamar bereichern. Im Bildungsbereich befinden sich renommierte Einrichtungen wie die Herzenbergschule und das Musische Internat in nur wenigen Gehminuten, was die Attraktivität für Familien und langfristige Mieter steigert. Gesundheitsversorgung auf hohem Niveau ist durch das nahegelegene St. Anna Gesundheitszentrum sowie die Vitos Klinik Hadamar gewährleistet, beide in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Parks, Sportanlagen und kulturelle Einrichtungen wie die Stadthalle Hadamar zur Verfügung, die eine ausgewogene Work-Life-Balance fördern. Einkaufsmöglichkeiten von Penny bis REWE und ALDI Süd sind bequem in maximal zwölf Minuten zu Fuß erreichbar, während der Bahnhof Hadamar in nur sechs Minuten zu Fuß eine direkte Anbindung an den regionalen Zugverkehr bietet.

Für Investoren eröffnet diese Lage eine risikoarme und einkommensorientierte Anlagechance mit stabilem Wertsteigerungspotenzial. Die Kombination aus solider

Nachfrage, guter Infrastruktur und vielfältigen Nahversorgungs- und Freizeitangeboten sichert eine nachhaltige Vermietbarkeit und Wertentwicklung. Hadamar steht somit für eine intelligente Investition in eine zukunftsfähige Region mit verlässlicher Rendite und stabiler Marktentwicklung.



**Número de propiedad: 251890631 - 65589 Hadamar**

## Otros datos

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Geldwäschegesetz 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.

**Número de propiedad: 251890631 - 65589 Hadamar**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46, 65549 Limburg

Tel.: +49 6431 - 288 14-0

E-Mail: [limburg@von-poll.com](mailto:limburg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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