

Hemer

# Wohn-und Geschäftshaus im Zentrum von Hemer zu verkaufen

????????? ??????????: 25351045



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

???? ??????: 478.000 EUR • ??????????: ca. 345 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 294 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25351045 - 58675 Hemer

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25351045 - 58675 Hemer

?? ??? ??????

|                       |                         |                      |                       |
|-----------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ??????????   | 25351045                | ????? ???????        | 478.000 EUR           |
| ????????????          | ca. 345 m²              | ????????????         | Käuferprovision       |
| ?????? ???????        | ???????????????? ?????? |                      | beträgt 4,76 % (inkl. |
| ?????????             | 8                       |                      | MwSt.) des            |
| ??????????            | 3                       |                      | beurkundeten          |
| ????? ?????????????   | 1900                    | ?????????            | Kaufpreises           |
| ?????? ?????????????? | 3 x ?????????????       | ?????????            | ????????              |
|                       | ?????? ??????????????   | ?????????????        |                       |
|                       |                         | ????????????? ?????? | ca. 130 m²            |
|                       |                         | ?????????????????    | ca. 476 m²            |
|                       |                         | ??????               |                       |
|                       |                         | ?????????            | ????????????          |

??????? ?????????: 25351045 - 58675 Hemer

????????????? ??????????

|                                                  |                                      |                                                                             |                |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                         | ?????????? ??????????<br>??????????? | ??????????????????<br>???????????                                           | BEDARF         |
| ???? ????????????                                | ??????? ???????<br>??????            | ??????? ???????<br>???????????                                              | 159.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ?? | 04.08.2035                           | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                   | E              |
| ???? ????????????                                | ??????                               | ???? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1900           |

???????? ?????: 25351045 - 58675 Hemer

?? ???????



???????? ?????: 25351045 - 58675 Hemer

?? ???????



???????? ???????? : 25351045 - 58675 Hemer

?? ????????



????????? ??????????: 25351045 - 58675 Hemer

?? ?????????



???????? ?????: 25351045 - 58675 Hemer

?? ???????



??????? ???????: 25351045 - 58675 Hemer

?? ????????



??????? ???????: 25351045 - 58675 Hemer

??? ?????? ?????????

Dieses vielseitig nutzbare Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in absolut zentraler Lage von Hemer, direkt in der belebten Fußgängerzone. Es bietet eine ideale Kombination aus gewerblicher und privater Nutzung und eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit Vermietungsabsicht.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Ladenlokal mit großen Schaufensterflächen – derzeit leerstehend – das sich ideal für Einzelhandel, Dienstleistung oder Gastronomie eignet. Die Lage garantiert eine hohe Sichtbarkeit und Kundenfrequenz.

Das 1. Obergeschoss ist derzeit als Büroeinheit durch den Eigentümer selbst genutzt. Bei Verkauf wird ein Mietvertrag mit dem neuen Eigentümer abgeschlossen, sodass eine gesicherte Mieteinnahme gewährleistet ist.

Im 2. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss befinden sich jeweils eine gut vermietete Wohneinheit. Die Wohnungen befinden sich in gepflegtem Zustand und bieten stabile Mietverhältnisse.

Drei Stellplätze hinter dem Gebäude sowie ein geräumiger Keller runden das Angebot ab.

VON POLL IMMOBILIEN Iserlohn

VON POLL IMMOBILIEN Lüdenscheid

Ihre Immobilienspezialisten im Märkischen Kreis und in Schwerte

#vonpollimmobilieniserlohn #vonpollimmobilienlüdenscheid #Immobilienmakler #Iserlohn

#Lüdenscheid #Schwerte #Hemer #Menden #Schalksmühle #Altena #Nachrodt

#Werdohl #Neuenrade #Plettenberg #Herscheid #Kierspe #Halver #Balve

#Immobilienkaufen #Immobilienverkaufen

??????? ???????: 25351045 - 58675 Hemer

??????????????? ??? ?????????

- Jahresnettokaltmiete IST 24.840,00 Euro
- Jahresnettokaltmiete SOLL 36.840,00 Euro
- Zentrale Innenstadtlage in der Fußgängerzone von Hemer
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Langfristiges Mietpotenzial durch Wohneinheiten und Büro
- Solide Bauweise, voll unterkellert
- 3 Stellplätze auf dem Grundstück
- 294 m<sup>2</sup> großes Kaufgrundstück
- Grundbesitzabgaben für 2025 jährl. 2.722,04 Euro

??????? ???????: 25351045 - 58675 Hemer

??? ??? ??? ???????????

Hemer ist eine mittlere kreisangehörige Stadt in Nordrhein-Westfalen mit ca. 37.000 Einwohnern. Sie liegt im Norden des Sauerlandes und gehört zum Märkischen Kreis. Als Hademare wurde Hemer im Jahr 1072 erstmals urkundlich erwähnt. Die Gemeinde Hemer entstand durch die Vereinigung der Ortsteile Ober- und Niederhemer am 1. April 1910[2] und erhielt 1936 die Stadtrechte. In ihrer heutigen Form besteht die Stadt seit der kommunalen Neuordnung 1975, als Hemer mit den vorher eigenständigen Gemeinden Becke, Deilinghofen, Frönsberg und Ihmert zur neuen Stadt Hemer zusammengefügt und das gleichnamige Amt aufgelöst wurde.

Nachbarstädte von Hemer sind Iserlohn im Westen, Menden (Sauerland) im Norden, Balve im Osten sowie Neuenrade und Altena im Süden.

Städtepartnerschaften bestehen mit den französischen Orten Beuvry und Steenwerck, mit der Gemeinde Doberlug-Kirchhain und dem russischen Schtscholkowo. Eine Schulpartnerschaft verbindet das Woeste-Gymnasium mit der Bablake School im englischen Coventry und der Nordhoff High School in Ojai, Kalifornien.

Überregional bekannt ist Hemer durch das in Deutschland einmalige Geotop Felsenmeer, weshalb die Stadt den Beinamen Felsenmeerstadt führt.

Die Wirtschaft der Stadt ist industriell geprägt, vor allem das metallverarbeitende Gewerbe und die Papierherstellung sind historisch gewachsen. Der Dienstleistungsbereich gewinnt immer mehr an Bedeutung.

2010 fand auf dem Gelände der ehemaligen Blücher-Kaserne die nordrhein-westfälische Landesgartenschau statt, die von mehr als einer Million Menschen besucht wurde.

Es gibt 8 Grundschulen, eine Hauptschule, eine Gesamtschule, eine Realschule, ein Gymnasium und vier Förderschulen. Zudem findet man in Hemer eine Volkshochschule und eine Musikschule.

??????? ???????: 25351045 - 58675 Hemer

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 159.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ?????: 25351045 - 58675 Hemer

???????????? ???? ????????

??? ????????????? ??????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ??:

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

Tel.: +49 2371 - 35 19 449

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

???? ????????? ??????? von Poll Immobilien GmbH

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