

**Hadamar**

# Vielfältiges Wohn und Geschäftshaus vollständig vermietet in Niederhadamar

**Codice oggetto: 25189063**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 990.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 229 m<sup>2</sup> • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 900 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25189063 - 65589 Hadamar**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25189063 - 65589 Hadamar**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25189063</b>
Superficie netta	<b>ca. 229 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>13</b>
Camere da letto	<b>5</b>
Bagni	<b>4</b>
Anno di costruzione	<b>1925</b>

Prezzo d'acquisto	<b>990.000 EUR</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riquilificazione	<b>2018</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 258 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza</b>

Codice oggetto: 25189063 - 65589 Hadamar

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>146.78 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>10.07.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1900</b>

Codice oggetto: 25189063 - 65589 Hadamar

## La proprietà



Codice oggetto: 25189063 - 65589 Hadamar

## La proprietà



Codice oggetto: 25189063 - 65589 Hadamar

## La proprietà



**Codice oggetto: 25189063 - 65589 Hadamar**

## **Una prima impressione**

**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.**

**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.**

**Codice oggetto: 25189063 - 65589 Hadamar**

## **Dettagli dei servizi**

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

**Codice oggetto: 25189063 - 65589 Hadamar**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 25189063 - 65589 Hadamar**

## **Ulteriori informazioni**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 146.78 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

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 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.

**Codice oggetto: 25189063 - 65589 Hadamar**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Lars Luscher**

---

**Grabenstraße 46, 65549 Limburg**

**Tel.: +49 6431 - 288 14-0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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