

Wetter (Ruhr)

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

*Codice oggetto: 25351014*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 540.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 394 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 846 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)**

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

**Codice oggetto: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25351014	Prezzo d'acquisto	540.000 EUR
Superficie netta	ca. 394 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Vani	12	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	6	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	4	Superficie lorda	ca. 151 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1973	Superficie affittabile	ca. 394 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x Carport, 6 x superficie libera	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

**Codice oggetto: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	181.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	05.03.2026	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

**Codice oggetto: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)**

## La proprietà



Codice oggetto: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## La proprietà



Codice oggetto: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## La proprietà



Codice oggetto: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## La proprietà



Codice oggetto: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## La proprietà



Codice oggetto: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## La proprietà



Codice oggetto: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## La proprietà



Codice oggetto: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## La proprietà



Codice oggetto: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## La proprietà



Codice oggetto: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## La proprietà



Codice oggetto: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## La proprietà



Codice oggetto: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## La proprietà



Codice oggetto: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## La proprietà



Codice oggetto: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## La proprietà



Codice oggetto: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## La proprietà



Codice oggetto: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## La proprietà

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Iserlohn**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25



## 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



Codice oggetto: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

## La proprietà



**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)

**Codice oggetto: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)**

## Una prima impressione

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 Hauptschaltschrank 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 Mieteinnahmen zum 01.07.2026 liegen bei 38.280 € dies entspricht dann einem Faktor von 14,11.

Mieterfreundliche Infrastruktur ist im nahen Umfeld vorhanden.

**Codice oggetto: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)**

## Dettagli dei servizi

- 2025 Hauptschaltschrank
- 2025 Sockelanstrich
- 2025 Verputzarbeiten Lager
- 2023 Abdichtung einer Kellerwand im Laden rechts
- 2023 Erneuerung dreier Heizkörper im 1. OG
- 2020 neue Pumpanlage
- 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

**Codice oggetto: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)**

## Tutto sulla posizione

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 Grundschtötel. 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.

**Codice oggetto: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)**

## Ulteriori informazioni

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

## Partner di contatto

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

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

Tel.: +49 2371 - 35 19 449

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

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

---

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