

Hadamar

# Vielfältiges Wohn und Geschäftshaus vollständig vermietet in Niederhadamar

Número da propriedade: 25189063

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 990.000 EUR • ÁREA: ca. 229 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 13 • ÁREA DO TERRENO: 900 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25189063 - 65589 Hadamar

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25189063 - 65589 Hadamar

## Numa vista geral

Número da propriedade	25189063	Preço de compra	990.000 EUR
Área	ca. 229 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2018
Quartos	13	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 258 m <sup>2</sup>
Casas de banho	4	Móveis	Terraço
Ano de construção	1925		

Número da propriedade: 25189063 - 65589 Hadamar

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	146.78 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	10.07.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1900

Número da propriedade: 25189063 - 65589 Hadamar

## O imóvel





Número da propriedade: 25189063 - 65589 Hadamar

## O imóvel



Número da propriedade: 25189063 - 65589 Hadamar

## O imóvel



**Número da propriedade: 25189063 - 65589 Hadamar**

## Uma primeira impressão

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 praxisingerechte 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.



Número da propriedade: 25189063 - 65589 Hadamar

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25189063 - 65589 Hadamar

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25189063 - 65589 Hadamar

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25189063 - 65589 Hadamar

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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