Wetter (Ruhr)

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

Objektnummer: 25351014



KAUFPREIS: 540.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 394 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 846 m²

Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

Auf einen Blick

Objektnummer	25351014
Wohnfläche	ca. 394 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1973
Stellplatz	2 x Carport, 6 x Freiplatz

Kaufpreis	540.000 EUR
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 151 m²
Vermietbare Fläche	ca. 394 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.03.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	154.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

Die Immobilie





Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

Die Immobilie





Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

Die Immobilie

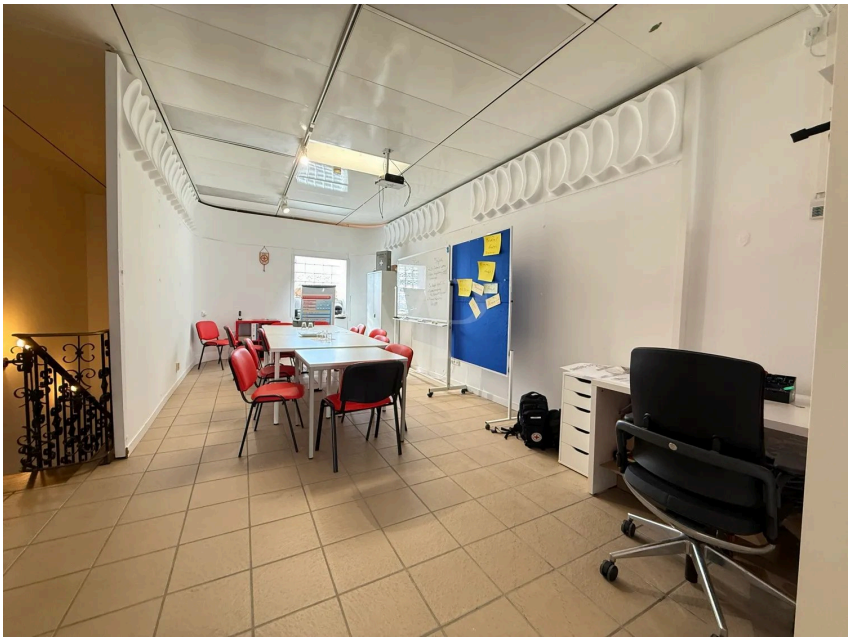




Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

Die Immobilie

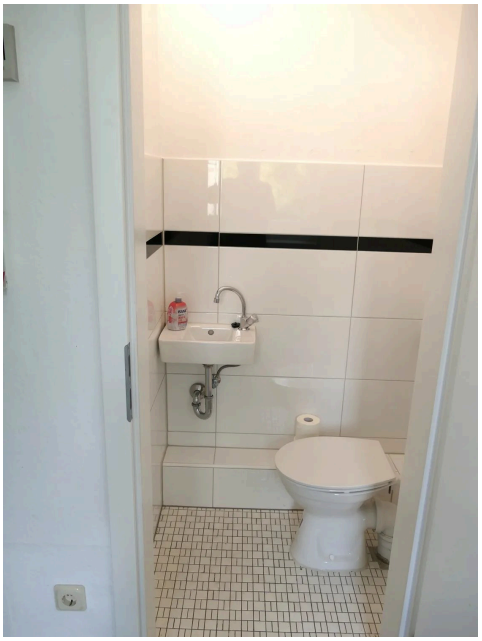




Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

Die Immobilie





Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

Die Immobilie





Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

Die Immobilie





Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

Die Immobilie





Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

Die Immobilie





Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

Die Immobilie





Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

Die Immobilie





Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

Die Immobilie





Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

Die Immobilie





Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

Die Immobilie





Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

Die Immobilie





Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

Die Immobilie





Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

Die Immobilie





Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

Die Immobilie





Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

Die Immobilie





Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

Ein erster Eindruck

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 m² 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. 97m² Wohnfläche. Die Mietpartei des 1.OG nutzt den Garten im Innenhof.
Das 2. Obergeschoss beherbergt ebenfalls eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 104m². Highlight dieser Wohnung ist eine gemütliche Loggia mit Blick ins Ruhrtal.
Die Mieteinnahmen zum 01.07.2026 liegen bei 38.880 € dies entspricht dann einem Faktor von 13,92.
Mieterfreundliche Infrastruktur ist im nahen Umfeld vorhanden.

Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

Alles zum Standort

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 Grundschöttel. 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.

Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25351014 - 58300 Wetter (Ruhr)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn
Tel.: +49 2371 - 35 19 449
E-Mail: iserlohn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com