Homberg (Ohm) – Homberg

Nachhaltige Kapitalanlage mit bonitätsstarken Gewerbemietern und voll vermietetem Wohnungsbestand

Objektnummer: 26332014



KAUFPREIS: 1.360.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 370.26 m² • GRUNDSTÜCK: 568 m²

Objektnummer: 26332014 - 35315 Homberg (Ohm) – Homberg

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

Objektnummer: 26332014 - 35315 Homberg (Ohm) – Homberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26332014
Wohnfläche	ca. 370.26 m²
Baujahr	1988
Stellplatz	8 x Freiplatz

Kaufpreis	1.360.000 EUR
Provision	Käuferprovision 2,20 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Nutzfläche	ca. 129 m²
Gewerbefläche	ca. 592.45 m²
Vermietbare Fläche	ca. 1028 m²

Objektnummer: 26332014 - 35315 Homberg (Ohm) – Homberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	115 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.07.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 26332014 - 35315 Homberg (Ohm) – Homberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26332014 - 35315 Homberg (Ohm) – Homberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26332014 - 35315 Homberg (Ohm) – Homberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26332014 - 35315 Homberg (Ohm) – Homberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26332014 - 35315 Homberg (Ohm) – Homberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26332014 - 35315 Homberg (Ohm) – Homberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26332014 - 35315 Homberg (Ohm) – Homberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26332014 - 35315 Homberg (Ohm) – Homberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26332014 - 35315 Homberg (Ohm) – Homberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26332014 - 35315 Homberg (Ohm) – Homberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26332014 - 35315 Homberg (Ohm) – Homberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26332014 - 35315 Homberg (Ohm) – Homberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26332014 - 35315 Homberg (Ohm) – Homberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26332014 - 35315 Homberg (Ohm) – Homberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26332014 - 35315 Homberg (Ohm) – Homberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26332014 - 35315 Homberg (Ohm) – Homberg

Ein erster Eindruck

Solide Erträge. Attraktive Innenstadtlage. Nachhaltiges Investment.

Mitten im Zentrum von Homberg (Ohm) präsentiert sich dieses repräsentative Wohn- und Geschäftshaus als außergewöhnliche Investitionsmöglichkeit für anspruchsvolle Kapitalanleger. Die Kombination aus etablierten Gewerbemietern, vollständig vermieteten Wohneinheiten und einer hervorragenden Innenstadtlage schafft ideale Voraussetzungen für eine langfristig stabile und nachhaltige Kapitalanlage.

Das Gebäude verbindet historischen Charme mit einer zeitgemäßen Nutzung und bietet einen ausgewogenen Nutzungsmix aus Wohnen und medizinisch geprägten Gewerbeflächen. Zwei Gewerbeeinheiten – darunter eine etablierte Apotheke sowie eine moderne Arztpraxis – bilden gemeinsam mit vier Wohneinheiten eine solide Ertragsbasis und sorgen für eine breite Diversifizierung der Mieteinnahmen. Insbesondere die medizinischen Nutzungen gelten als besonders standorttreu und unterstreichen die langfristige Attraktivität sowie die wirtschaftliche Stabilität des Objekts.

Mit einer Gesamtfläche von rund 1.028 m² überzeugt die Immobilie durch ihre funktionale Aufteilung, den gepflegten Gesamtzustand und kontinuierlich durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen. Im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2005 wurde das Gebäude grundlegend modernisiert; die Arzt-Praxisfläche wurden zuletzt im Jahr 2025 auf einen zeitgemäßen, modernen Standard gebracht. Moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ein Personenaufzug sowie eine zeitgemäße Gebäudetechnik tragen zusätzlich zum hohen Nutzungs- und Qualitätsstandard der Immobilie bei.

Die Gewerbeeinheiten profitieren von ihrer hervorragenden Sichtbarkeit und der hohen Frequenz innerhalb der Innenstadt, während die Wohnungen in den Obergeschossen eine ideale Ergänzung zur gewerblichen Nutzung darstellen und die Ertragsstruktur nachhaltig absichern. Die Immobilie ist vollständig vermietet und verfügt über eine ausgewogene Mieterstruktur, die das Vermietungsrisiko reduziert und eine langfristige Ertragssicherheit bietet. Die zentrale Lage sowie die kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohnraum und medizinischen Nutzungen gewährleisten eine dauerhaft attraktive Vermietbarkeit.

Neben den bereits heute stabilen Mieteinnahmen bietet das Objekt weiteres Wertsteigerungs- und Entwicklungspotenzial. Der begrenzte Bestand vergleichbarer

Wohn- und Geschäftshäuser in zentraler Lage sowie die nachhaltige Nachfrage nach medizinischen und wohnwirtschaftlichen Flächen machen diese Immobilie zu einer zukunftssicheren Kapitalanlage. Die Kombination aus Wohnen und Gewerbe entspricht den aktuellen Anforderungen institutioneller und privater Investoren und schafft beste Voraussetzungen für eine langfristig erfolgreiche Bestandshaltung.

Eine seltene Gelegenheit, ein vollständig vermietetes Wohn- und Geschäftshaus mit nachhaltigem Nutzungskonzept, stabilem Cashflow und ausgezeichneten Zukunftsperspektiven zu erwerben.

Objektnummer: 26332014 - 35315 Homberg (Ohm) – Homberg

Ausstattung und Details

- Voll vermietetes Wohn- und Geschäftshaus
- Baujahr massiver Anbau 1988
- Baujahr Fachwerkhaus ca. 1900
- Zwei etablierte Gewerbeeinheiten (Apotheke und Arztpraxis)
- Vier Wohneinheiten
- Ca. 603,84 m² Gewerbefläche
- Ca. 368,01 m² Wohnfläche
- ca. 971,85 m² vermietbare Fläche
- ca. 1.028,24 m² Nutz- und Wohnfläche
- Aufteilung gem. WEG bereits erfolgt
- Umfangreiche Kernsanierung im Jahr 2005
- Modernisierung der Praxisflächen im Jahr 2025
- Personenaufzug mit neuem Notrufsystem (2026)
- Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung (BJ 2010)
- Moderne Kunststofffenster 2-fach verglast (Modernisierung in 2019-2024)
- Verkleidung der Gauben (2019)
- Großzügiges und gepflegtes Treppenhaus (neu verputzt & gestrichen in 2019)
- 8 KFZ-Stellplätze auf dem Grundstück
- Keller- und Technikräume
- Glasfaseranschluss im Haus
- Teilweise unter Denkmalschutz
- Zentrale Innenstadtlage mit hoher Passantenfrequenz
- Nachhaltiger Nutzungsmix aus Wohnen und medizinisch geprägtem Gewerbe
- Langfristig attraktive Vermietbarkeit und stabile Ertragsstruktur
- Jährliche Mieteinnahme: 96.012,00 Euro

BONITÄTSSTARKE ANKERMIETER

Ein wesentlicher Vorteil dieser Immobilie ist die Vermietung an etablierte Nutzer aus dem Gesundheitswesen. Gerade medizinische Einrichtungen zählen zu den besonders standorttreuen Gewerbemietern und sorgen für eine hohe Planungssicherheit.
Es entfallen rund 75 % der gesamten Jahresnettokaltmiete auf die beiden Gewerbemieter, was die wirtschaftliche Stabilität des Objekts unterstreicht.

INVESTMENTVORTEILE AUF EINEN BLICK

Vollständig vermietet
Attraktive Kombination aus Wohnen und medizinischer Nutzung
Langfristige Gewerbemietverträge
Breite Streuung der Mieteinnahmen
Innenstadtlage mit nachhaltiger Vermietbarkeit
Kontinuierlich modernisiertes Gebäude
Verkehrswertgutachten vorhanden
Potenzial für zukünftige Mietanpassungen im Wohnbereich

VERMIETUNGSSITUATION
Die Immobilie ist vollständig vermietet und verfügt über eine ausgewogene Mieterstruktur.
Die Kombination aus medizinischen Nutzungen und Wohnraum sorgt für eine breite Streuung der Mieteinnahmen und reduziert das Vermietungsrisiko erheblich. Insbesondere die langfristig nachgefragten medizinischen Nutzungen tragen zu einer hohen Standortqualität und nachhaltigen Ertragskraft bei. Die Wohnungsgrößen sowie die zentrale Innenstadtlage gewährleisten zusätzlich eine dauerhaft gute Vermietbarkeit.
ENTWICKLUNGSPOTENZIAL
Neben den bereits stabilen Erträgen bietet die Immobilie weiteres Wertsteigerungs- und Mietentwicklungspotenzial. Durch die attraktive Innenstadtlage, den begrenzten Bestand vergleichbarer Wohn- und Geschäftshäuser sowie die kontinuierlich hohe Nachfrage nach medizinischen Nutzungen besitzt das Objekt ausgezeichnete Zukunftsperspektiven.
Im Dachgeschoss könnten weitere ca. 60m² ausgebaut und als Wohnraum vermietet werden.

Objektnummer: 26332014 - 35315 Homberg (Ohm) – Homberg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Homberg (Ohm), einer charmanten Kleinstadt im Vogelsbergkreis in Mittelhessen. Die Frankfurter Straße zählt zu den wichtigsten Geschäfts- und Versorgungsachsen der Stadt und verbindet eine hohe Passantenfrequenz mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Dank der zentralen Lage profitieren sowohl die Gewerbeeinheiten als auch die Wohnungen von einer hervorragenden Sichtbarkeit und kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Ärzte, Apotheken, Banken, Gastronomiebetriebe, Einzelhandelsgeschäfte sowie verschiedene Dienstleistungsunternehmen. Auch Supermärkte, Schulen, Kindergärten und öffentliche Einrichtungen sind bequem fußläufig erreichbar. Die attraktive Mischung aus Wohnen, Einkaufen und medizinischer Versorgung macht den Standort sowohl für Gewerbemieter als auch für Bewohner besonders gefragt.

Homberg (Ohm) verfügt über eine verkehrsgünstige Lage zwischen Marburg, Alsfeld und Gießen. Über die nur wenige Fahrminuten entfernte Bundesautobahn A5 sowie das nahegelegene Ohmtaldreieck mit Anschluss an die A49 bestehen hervorragende Verbindungen in Richtung Rhein-Main-Gebiet, Kassel und Nordhessen. Die Universitätsstadt Marburg ist in rund 20 Minuten erreichbar, Gießen und Alsfeld liegen ebenfalls in komfortabler Pendeldistanz.

Als zentraler Versorgungsstandort für die umliegenden Gemeinden bietet Homberg (Ohm) eine stabile Infrastruktur und eine nachhaltig hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen. Insbesondere medizinische Einrichtungen profitieren von der guten Erreichbarkeit und der Funktion der Stadt als regionales Gesundheits- und Dienstleistungszentrum.

Die Kombination aus einer zentralen Innenstadtlage, einer ausgezeichneten Nahversorgung, einer guten überregionalen Verkehrsanbindung und einem vielfältigen Angebot an Dienstleistungen macht diesen Standort zu einer langfristig attraktiven Adresse für Mieter und Investoren gleichermaßen.

Objektnummer: 26332014 - 35315 Homberg (Ohm) – Homberg

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: 26332014 - 35315 Homberg (Ohm) – Homberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Svenja Heyn

Frankfurter Straße 39, 35315 Homberg (Ohm)
Tel.: +49 6633 – 91 12 845
E-Mail: vogelsbergkreis@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com