

Halver

# Rendite im Fokus - Wohnhaus und Produktionsstätte in Halver

CODE DU BIEN: 24351057



PRIX D'ACHAT: 413.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 297 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 550 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24351057 - 58553 Halver

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24351057 - 58553 Halver

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24351057	Prix d'achat	413.000 EUR
Surface habitable	ca. 297 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Type de toiture	à deux versants	Technique de construction	massif
Pièces	10	Surface de plancher	ca. 818 m <sup>2</sup>
Chambres à coucher	4		
Salles de bains	4		
Année de construction	1959		
Place de stationnement	5 x surface libre		

CODE DU BIEN: 24351057 - 58553 Halver

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	184.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.09.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1959

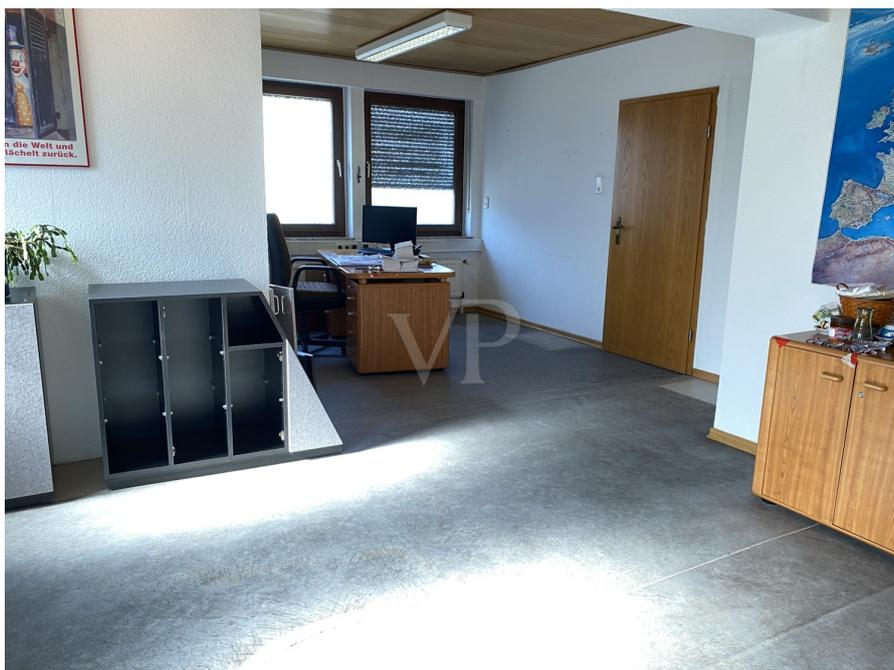
CODE DU BIEN: 24351057 - 58553 Halver

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351057 - 58553 Halver

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351057 - 58553 Halver

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351057 - 58553 Halver

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351057 - 58553 Halver

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351057 - 58553 Halver

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351057 - 58553 Halver

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351057 - 58553 Halver

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351057 - 58553 Halver

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351057 - 58553 Halver

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351057 - 58553 Halver

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351057 - 58553 Halver

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351057 - 58553 Halver

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351057 - 58553 Halver

## Une première impression

Wir präsentieren Ihnen ein attraktives Mehrfamilienhaus in Halver, dass durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und die bereits vermieteten Produktionshallen besticht. Diese Immobilie bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit in einer wachsenden Region. Insgesamt ca. 297 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 818 m<sup>2</sup> Nutzfläche verteilen sich hier auf ein Wohnhaus mit Produktionshallen, vollständiger Unterkellerung und einem Spitzboden. Das Wohnhaus auf einen Blick: Im Erdgeschoss des Wohnhauses befinden sich aktuell Büroräume die zur Vermietung dienen können. Zwei großzügige Räume und zwei Gäste WCs komplettieren das Raumangebot. Im ersten und zweiten Obergeschoss finden Sie vier gut aufgeteilte, identische Wohnungen. Die Wohnungen im 2. Obergeschoss sind in einem gepflegten, modernisierten Zustand und bereits gut vermietet. Nutzen Sie das Vermietungspotenzial der beiden weiteren Wohnungen. Hier sind vorab Modernisierungsarbeiten notwendig. Die Gewerbeinheit auf einen Blick: Die großzügigen Produktionshallen sind langfristig vermietet und bieten eine attraktive Mieteinnahme. Profitieren Sie von der lukrativen Rendite dieser Immobilie. Für den Fuhrpark stehen den Mietern insgesamt 5 Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung. Die Lage macht es für Mieter besonders interessant. Halver bietet alle Dinge des täglichen Bedarfs. Des weiteren gelangen Sie recht schnell zu den umliegenden Ballungsgebieten wie Hagen, Lüdenscheid und Dortmund. Die wichtigsten Fakten: Flächenaufteilung Gewerbeinheit ca. 818 m<sup>2</sup> Erdgeschoss ca. 93 m<sup>2</sup> (Büro) Wohnungen 1. OG links ca. 51 m<sup>2</sup> (leer), rechts ca. 51 m<sup>2</sup> (leer) Wohnungen 2. OG links ca. 51 m<sup>2</sup> (vermietet), rechts ca. 51 m<sup>2</sup> (vermietet) Mieteinnahmen Gewerbeinheit 1750,- EUR mtl. Nettokaltmiete Funkstation Dach 591,88,- EUR mtl. Nettokaltmiete Wohnungen 500,- EUR mtl. Nettokaltmiete Aktuell generiert die Immobilie eine Jahresnettokaltmiete von 34.102,56,- EUR. Dies entspricht einem lukrativen Faktor von 8,26. Bei Vermietung der aktuell leerstehenden Wohnungen ist eine Steigerung auf ca. 40.000,- € möglich – ein klares Potenzial für die Erhöhung Ihrer Rendite. Unsere Finanzexperten stehen Ihnen gern zur Seite, um alle Fragen rund um die Finanzierung zu klären. Sprechen Sie uns an! Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! VON POLL IMMOBILIEN Iserlohn VON POLL IMMOBILIEN Lüdenscheid Ihre Immobilienspezialisten im Märkischen Kreis und in Schwerte #vonpollimmobilieniserlohn #vonpollimmobilienluedenscheid #Immobilienmakler #Iserlohn #Luedenscheid #Schwerte #Hemer #Menden #Schalksmühle #Altena #Nachrodt #Werdohl #Neuenrade #Plettenberg #Herscheid #Kierspe #Halver #Balve #Immobilienkaufen #Immobilienverkaufen #Immobilienverrentung

CODE DU BIEN: 24351057 - 58553 Halver

## Détails des commodités

- 5 Stellplätze
- langfristige Mieter
- modernisierte Wohnungen
- verkehrsgünstige Lage

**CODE DU BIEN: 24351057 - 58553 Halver**

## Tout sur l'emplacement

Halver ist eine Kleinstadt mit ca. 16.100 Einwohnern in Nordrhein-Westfalen. Als kreisangehörige Stadt gehört sie zum Märkischen Kreis und liegt im westlichen Ausläufer des Sauerlands und liegt ca. 10km westlich von Lüdenscheid unweit der Grenze zum Bergischen Land. Halver liegt an der in Ost-West-Richtung durch den Ort verlaufenden Bundesstraße 229. Über diese erreicht man Richtung Osten die etwa 16 Kilometer entfernte Anschlussstelle Lüdenscheid-Süd der Bundesautobahn 45 in etwa 20 Minuten Fahrzeit. Ferner führt die von Hagen kommende Landesstraße 528 in Nord-Süd-Richtung durch Halver nach Meinerzhagen. Über die A45 gelangen Sie zudem recht schnell zu den nächsten Großstädten wie Hagen oder auch Dortmund. Halver bietet alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und verfügt über eine gute Infrastruktur. Neben zwei Grundschulen im Hauptort gibt es eine weitere im Ortsteil Oberbrügge. Das Halveraner Schulzentrum umfasst mit einer Hauptschule, die seit 2006 im Ganztagsbetrieb geführt wird, der Humboldtschule und dem Anne-Frank-Gymnasium (AFG) alle Schulformen der Sekundarstufe I, das AFG auch der Sekundarstufe II. Das Eugen-Schmalenbach-Berufskolleg ist die kaufmännische Schule des Märkischen Kreises und hat seinen Sitz im Ortsteil Ostendorf. Für die musikalische Bildung in Halver sorgt die Musikschule Volmetal mit Sitz in Meinerzhagen, die in Halver eine Bezirksstelle unterhält. Die Volkshochschule Volmetal betreibt in Halver eine Zweigstelle und sorgt mit verschiedenen Angeboten für die Erwachsenenbildung.

CODE DU BIEN: 24351057 - 58553 Halver

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 184.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

CODE DU BIEN: 24351057 - 58553 Halver

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a Iserlohn

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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