

Für Kapitalanleger: Attraktives Geschäfts- & Wohnhaus in Heiligenhaus mit Steigerungspotential

Preise & Kosten

Kaufpreis 970.000 €



Objektbeschreibung

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde 1958 auf einem 1.026 m² großen Grundstück errichtet. Die Bauweise ist solide, das Gebäude hat ein Satteldach.

Besonderheit:

- Mögliche zusätzliche Bebauungsmöglichkeit im Hofbereich
- Modernisierung & Zustand: (2015–2022)
- Beide Gewerbeeinheiten TE02 und TE04 vollständig saniert
- Wärmedämmung der rückseitigen EG-Fassade (2015)
- Fenster WE09 im 2. OG erneuert (2022)
- Alle Wohnungseingangstüren ausgetauscht (2022)
- Fensterfront im Erdgeschoss inkl. Hauseingangstür und Briefkastenanlage modernisiert (2015)
- Elektrik im gesamten Haus erneuert
- Einbau moderner Gasetagenheizungen
- Fenster in den übrigen Wohnungen bereits 2010 erneuert

Mieteinnahmen: 54.596,04 € (p.a. Kaltmiete)

Mietanpassungen sind möglich. In Heiligenhaus liegt die Medianmiete für Wohnungen im Q3/2025 bei rund 10,4 €/m², die Bandbreite je nach Lage bewegt sich etwa zwischen 7,7 und 11,8 €/m².

Diese Werte zeigen das Steigerungspotential unseres Objekts und unterstreichen den strukturellen Nachfragedruck im Stadtgebiet.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche 527,40 m²



Lage

Die Immobilie liegt in der Hauptstraße 102 – nur wenige Gehminuten von der Pfarrkirche St. Suitbertus entfernt. Damit befindet sich das Objekt im historischen und städtischen Mittelpunkt von Heiligenhaus. Neubau und Aufwertung: Nur ein paar Hausnummern weiter (Hauptstraße 106–114) entsteht das „Stadtquartier am Rathaus“ mit rund 80 Wohnungen. Das Projekt erhöht die Wohn- und Kundenfrequenz direkt vor Ort – gut für die Nahversorgung, Gastronomie und den Einzelhandel in der Hauptstraße.

Ein weiteres Großbauprojekt sind die „Südringterrassen“: Am Südring 13 entstehen 58 Reihenhauseinheiten in einem modernen, familienorientierten Quartier. Das Projekt stärkt die gesamtstädtische Wohnattraktivität und sorgt für zusätzliche Kaufkraft, die spürbar in der Innenstadt ankommt.

ÖPNV & Alltag: Die Hauptstraße ist die zentrale Achse der Innenstadt; der Bereich um Rathaus/Kirche wird von mehreren Buslinien bedient. Einkaufen, Bäcker, Cafés, Apotheken und weitere Angebote sind bequem fußläufig erreichbar – klassisches „Erledigen-zu-Fuß“-Umfeld.



a. Maßnahmen/Studien der Stadt zur Belebung der Hauptstraße und des Basildonplatzes)..



Ausstattung

Vermietbare Fläche ca. 527,4 m²

Wohnfläche ca. 336 m²

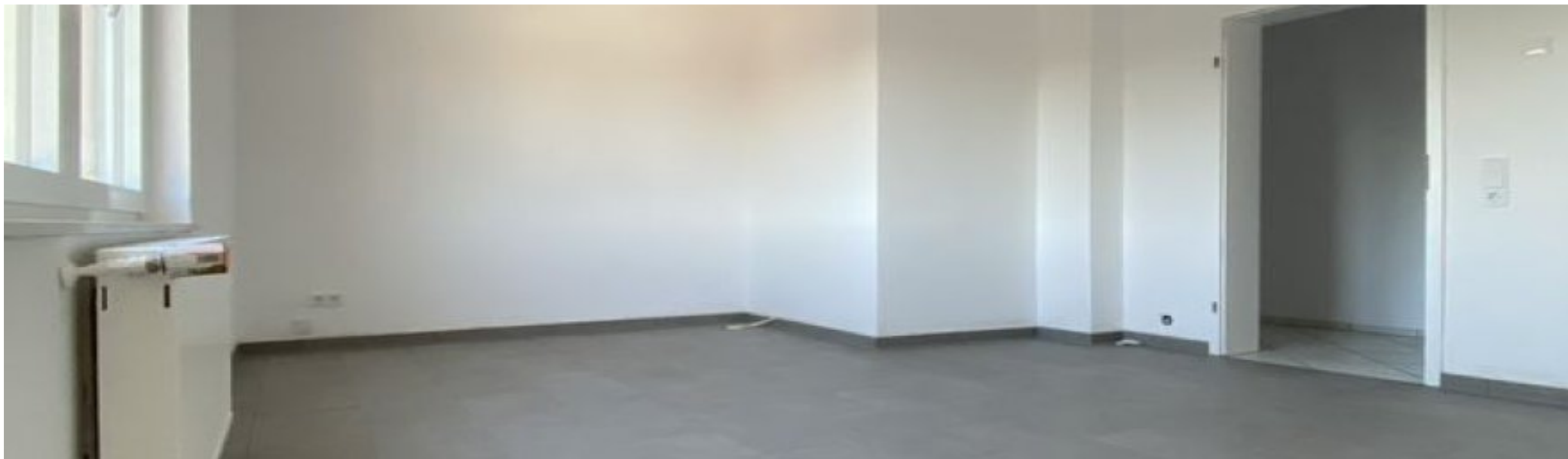
Gewerbefläche ca. 191,4 m²

Sonstige Fläche ca. 133,44 m²

Grundstücksfläche 1.026 m²

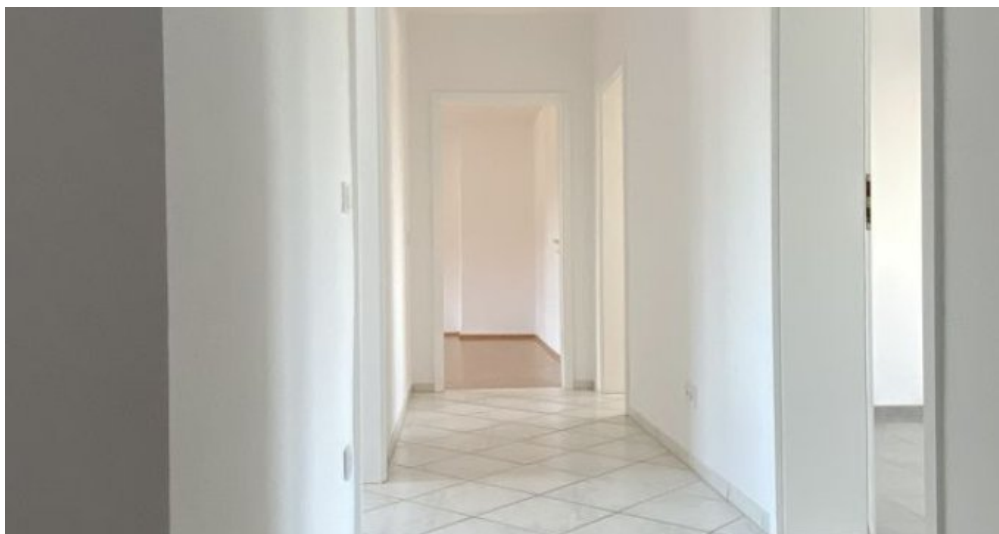
Qualität der Ausstattung: Normal

Etagen 3



Sonstiges

Gerne in Absprache mit uns (Tel.: 0211/ 914 666 0)..



dd81050d-5c6b-4cb0-aeab-4c3a9a6fd75d-1900695010



f8dae09c-2b9a-4913-b49d-ca9e6aa20344-1938734651

Adresse

Hauptstraße 102
42579

Anbieter

KEMPE Immobilien GmbH
Achenbachstr. 23
40237 Düsseldorf

Zentrale

E-Mail

Webseite

02119146660

info@immobilienboerse.com

<https://immobilienboerse.com>