

## IM HERZEN VON ALT-HOMBERG



## DIE LAGE

Der Ortsteil Alt-Homberg war zusammen mit Essenberg der Ausgangspunkt für die städtische Entwicklung der linksrheinischen Ortsteile des Stadtbezirks Homberg / Ruhrort / Baerl. Mit Schulen, vielen Geschäften in der Augustastraße, einem Frei- und Hallenbad, dem Rathaus sowie einem Krankenhaus ist Alt-Homberg das Zentrum des Bezirks.

Um 1900 wurden die ersten Straßenzüge mit Wasser-, Strom- und Gasleitungen versorgt. Alt-Homberg hat heute noch etwas von seinem alten Kleinstadt-Flair behalten: "Man kennt sich." Das ausgedehnte Naherholungsgebiet Uettelsheimer See ist unmittelbar an Homberg grenzend im Ortsteil In den Haesen sowie zahlreiche Grünflächen mit altem Baumbestand im gesamten Stadtgebiet und Straßen mit breiten Vegetationsrändern machen Homberg, die Stadt im Grünen, zusammen mit den Rheinauen zu einem Biotop-Verbund und laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein.

Das zum Verkauf stehende Wohn- und Geschäftshaus wurde um 1905 errichtet und liegt direkt an der alten Einkaufstraße (Fußgängerzone) unweit vom öffentlichen Nahverkehr, der sich am Bismarckplatz befindet, auf einem ca. 251,00 m<sup>2</sup> großen innerstädtischen Grundstück. Im Umkreis von 2 km befinden sich ein Sportzentrum, Ärzte, Schulen, Kindertagesstätten und Geschäfte für den täglichen Einkauf.



## OBJEKTLAGÉ



## OBJEKTDATEN

**Bebauung** Wohn- und Geschäftshaus / Garage (z.Zeit frei)  
**Baujahr** um 1905 (1955 gem. Energieausweis aus 2009)

1 Untergeschoss	ca.	108,93 m <sup>2</sup>
1 Hauptgeschoss Laden	ca.	111,05 m <sup>2</sup>
1 Obergeschoss Wohnung	ca.	113,95 m <sup>2</sup>
1 Dachgeschoss Wohnung	ca.	53,00 m <sup>2</sup>

<b>Ladenfläche</b>	ca. 111,05 m <sup>2</sup>
<b>Wohnflächen OG / DG</b>	ca. 166,95 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>ca. 278,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Nebenflächen</b> <small>(u.a. Untergeschoss, Hausflure, Dachkammer, Remise...)</small>	ca. 152,01 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 430,01 m<sup>2</sup></b>
<b>bisherige Mieteinnahmen</b>	<b>JNKM Euro 21.400,00 (freigezogen)</b>

**Versorgung** Gas(Hauptenergieträger), Elektro, Wasser, Abwasser, TK  
**Nebenkosten** Euro 390,00 p.m  
(u.a. Gas, Versicherung, Grundsteuer, Abwasser-/Kanalgebühren, Straßenreinigung, Abfallentsorgung, Wasser)  
**Primärenergiebedarf Laden** 514,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Endenergiebedarf Laden** 412,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) Wärme (Gas)  
**Endenergiebedarf Laden** 18,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) Strom  
**Endenergiebedarf Wohngebäude** 423,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) Wärme (Gas)



GRUNDRISS HAUPTGESCHOSS (Ladenlokal)

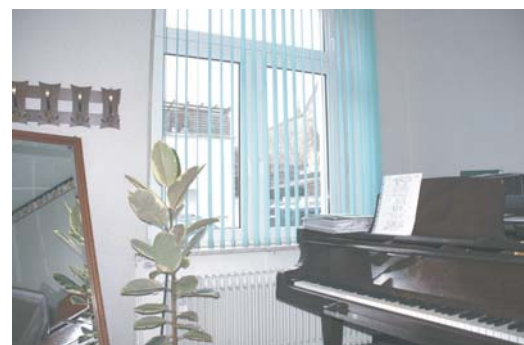


**Flächen im  
Hauptgeschoss in ca. m<sup>2</sup>**

**Summe HG 129,25**



Hinweis:  
Die dargestellten Grundrisse sind auf Grundlage der Bestandspläne dem IST-Zustand weitestgehend nachempfunden. Für die Richtigkeit der Aufteilung und Anordnung wird jedoch keine Gewähr übernommen.





GRUNDRISS OBERGESCHOSS (Wohnung 1)



**Flächen im  
Obergeschoss in ca. m<sup>2</sup>**

**Summe OG 120,35**



Hinweis:  
Die dargestellten Grundrisse sind auf Grundlage der Bestandspläne dem IST-Zustand weitestgehend nachempfunden. Für die Richtigkeit der Aufteilung und Anordnung wird jedoch keine Gewähr übernommen.



GRUNDRISS DACHGESCHOSS (Wohnung 2)

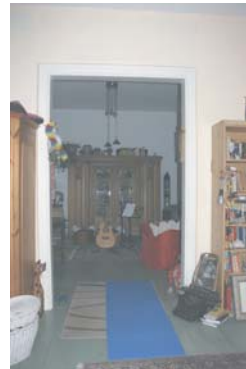


**Flächen im  
Dachgeschoss in ca. m<sup>2</sup>**

**Summe DG 71,48**



Hinweis:  
Die dargestellten Grundrisse sind auf Grundlage der Bestandspläne dem IST-Zustand weitestgehend nachempfunden. Für die Richtigkeit der Aufteilung und Anordnung wird jedoch keine Gewähr übernommen.





## AUSSTATTUNG UND BESCHREIBUNG

Mit diesem Wohn- und Geschäftshaus erwerben Sie Eigentum in Zentrums- und Fußgängerzone im Herzen von Alt- Homberg.

Das um 1905 errichtete Haus wurde in den 50er Jahren und in Mitte der 80er modernisiert. Auf der Hauptebene, der Gewerbeeinheit, befand sich bis 2017 eine Musikschule. Im Ober- und Dachgeschoss jeweils eine Etagenwohnung. Sowohl das Gewerbe, als auch die Wohnungen sind seit Jahren konstant vermietet. Bei einer bisherigen Rendite von durchschnittlich 8,59 %, handelt es sich hierbei auch in der Zukunft um eine sehr solide Kapitalanlage.

Der Zugang zum Ladenlokal erfolgt vom Boulevard. Die Wohnungen zum Obergeschoss und Dachgeschoss werden über einen separaten Hauseingang, welcher sich ebenfalls auf der Fußgängerzone befindet, erschlossen

Das Hauptgebäude ist vollständig unterkellert ( ca. 108,93 m<sup>2</sup>).

Die Deckenhöhe auf der Hauptebene beträgt ca. 3,50 m, im Obergeschoss ca. 3,20 m und im Dachgeschoss ca. 2,50 m. Die Fenster-/Auslagenfronten des Ladenlokals sind ca. 9,50 m.

Im Hof befindet sich ein Art Remise, ehemals Waschküche, mit Abstellmöglichkeiten und einem WC. Zum Gebäude gehört eine integrierte Garage. Oberhalb der Dachgeschosswohnung befindet sich zudem ein nicht ausgebauter Speicher von ca. 15,00 m<sup>2</sup>.

Fazit: Mit diesem Objekt erwerben Sie eine Anlageimmobilie in Zentrums- und Fußgängerzone im Herzen von Alt - Homberg. Der Zustand der Immobilie kann als solide bezeichnet werden. Unter Anlagegesichtspunkten ist der Ertragswert im Verhältnis zum Kaufpreis unter Betrachtung der aktuellen Zinskonditionen für Geldanlagen überdurchschnittlich.



## HINWEIS

Aufgrund der Individualität und den Möglichkeiten der Nutzung dieses Hauses kann und soll in diesem Kurzexposé nicht auf alle Details eingegangen werden. Detaillierte Auskünfte erhalten Sie im persönlichen Gespräch mit uns und den Eigentümern. Gern überreichen wir Ihnen im Zuge der Besichtigung die Unterlagen und Pläne zum Objekt und zur Liegenschaft.

### Kaufpreis Euro auf Anfrage

Der guten Ordnung halber möchten wir Sie darauf hinweisen, dass der Käufer mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages aufgrund unseres Nachweises und/oder unsere Vermittlung eine Maklerprovision in Höhe von 5 %, zzgl. 19 % gesetzliche Mehrwertsteuer (gesamt 5,95 %), bezogen auf den notariell beurkundeten Kaufpreis an uns erbringt. Zur Abstimmung eines Besichtigungstermins in dieser Liegenschaft sowie zur Erteilung aller gesetzlichen Informationen gemäß § 34c der Gewerbeordnung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Alle Angaben beruhen auf den Mitteilungen des Verkäufers. Diese sind soweit möglich geprüft und erfolgen nur nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit. Dieses Angebot ist vertraulich und nur für Sie bestimmt. Die Weitergabe ist nicht gestattet. Sofern von diesem Angebot von dritter Seite mittelbar oder unmittelbar Gebrauch gemacht wird, ist von Ihnen die gesamte Provision in Höhe von 7,14 % vom notariell beurkundeten Kaufpreis, an uns zu zahlen.