



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Attraktive Kapitalanlage in der Hattinger Innenstadt



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KBO_546	Stand vom:	03.03.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1900
Ort:	45525 Hattingen	Wohnfläche:	429,00 m ²
Nutzfläche:	129,00 m ²	Grundstücksfläche:	329,00 m ²
Zustand:	Gepflegt		

Preise:

Kaufpreis:	890.000,00 €	Provision:	4,76% inkl. MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	-------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2025-11-04
Jahrgang:	2014	Wertklasse:	C
Befeuerung:	Gas	Primärer Energieträger:	GAS
Energieverbrauchskennwert:	88.00 kWh/m ² /a		

Ansprechpartner:

Name:	Tim Jessa	Straße:	Luisenstr. 15-17
Ort:	44787 Bochum	E-Mail:	tim.jessa@kensington-international.com

Infrastruktur:

Autobahn A:	5 km	ÖPNV-Haltestelle in :	1 km
Fernbahnhof in :	1 km		

Objektbeschreibung:

Das zentral in der Hattinger Innenstadt gelegene Wohn- und Geschäftshaus verfügt mit einer Gesamtfläche von ca. 558 m² Wohn- und Gewerbefläche über eine große Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und fünf weiteren Wohneinheiten. Die Gewerbeeinheit ist ca. 129 m² groß und wurde zuletzt von einem Hörakustiker für eine Monatsnettokaltmiete von 2.018,32€ genutzt. Die Firma ist bereits ausgezogen, der Mietvertrag läuft allerdings noch bis zum 31.12.2026. Im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich zwei große Mietwohnungen mit jeweils ca. 127 m² Wohnfläche. Beide Wohnungen verfügen über einen Balkon bzw. über eine Dachterrasse. Im Dachgeschoss liegen eine ca. 72 m² große und eine ca. 43 m² große Wohneinheit, im Hinterhof wurde durch einen zusätzlichen Bau ein weiteres und vom Haupthaus separiertes Mietshaus mit ca. 60 m² geschaffen. Alle Wohnungen sind vermietet und erzielen eine Monatsnettokaltmiete von insgesamt 3.228,13 €.

Das Haus wurde nach einem Brand in den 90er Jahren vollumfänglich saniert und seitdem kontinuierlich modernisiert und in einem gepflegten Zustand gehalten.

Lage:

Dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer ruhigen, dennoch zentralen Lage direkt an der Einkaufsstraße im Herzen der Hattinger Innenstadt. Die unmittelbare Umgebung bietet eine exzellente Nahversorgung. Ein Supermarkt, zahlreiche Geschäfte, Dienstleister, gemütliche Cafés und einladende Restaurants befinden sich nur wenige Schritte entfernt. Das Rathaus ist in unmittelbarer Nachbarschaft und der beliebte Wochenmarkt auf dem Rathausplatz zieht regelmäßig Besucher aus der ganzen Umgebung an.

In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die malerische Altstadt mit ihren historischen Fachwerkhäusern und dem besonderen Flair, das Touristen und Einheimische gleichermaßen begeistert.

Der Hauptbahnhof ist ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar und bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Durch die zentrale Lage Hattingens sind die umliegenden Städte wie Bochum, Essen, Witten und Sprockhövel in kurzer Zeit sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Ausstattung:

- Jahresnettokaltmiete: 62.957,40 €
- Gewerbeanteil: 38,5 %
- Vollvermietet
- 1 Gewerbeeinheit
- 5 Wohneinheiten
- Gasetagenheizungen
- Modernisiert & Gepflegt

Sonstiges:

Für nähere Informationen zu diesem Objekt stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-bochum.com

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Bilder

Hausansicht Vorderseite



Hausansicht Rückseite



Garten und Anbau



Balkon Ansicht



Verkaufsraum EG



Verkaufsraum EG



Flur EG



Hausflur



Dachboden



Keller

