

# Exposé

## Stadthaus in Waltrop

### Attraktives Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Waltrop



Objekt-Nr. **OM-307350**

**Stadthaus**

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:  
Pawlowski  
Telefon: 0160 94413939

45731 Waltrop  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Grundstücksfläche	531,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	1,00	Garagen	5
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Nutzfläche	75,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses dreistöckige Wohn- und Geschäftshaus im Waltroper Zentrum wurde 1947 auf einem 524qm großen Grundstück in Massivbauweise erreicht.

Das Gebäude ist in zwei Nutzungseinheiten aufgeteilt: Im Erdgeschoss befindet sich eine rund 75qm große Gewerbeeinheit, welche langfristig vermietet ist und in den letzten Jahren laufend modernisiert wurde. Im ersten und zweiten Obergeschoss gibt es eine großzügige Maisonettewohnung über 110qm, welche vollumfänglich saniert wurde und unbefristet vermietet ist.

Jede Nutzungseinheit ist mit eigenen Zählern sowie eigener Gas-Etagenheizung ausgestattet, sodass die Mieter jeweils eigene Lieferverträge angeschlossen haben. Die weiteren Betriebskosten werden per Vorauszahlung geleistet und jährlich abgerechnet.

Darüber hinaus gehören zu dem Grundstück 5 Garagen welche in diesem Jahr saniert wurden und weitere Stellplätze, alle vermietet.

Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 30.420€

## Lage

Das Objekt liegt in unmittelbarer Nähe zum Waltroper Stadtzentrum.

Waltrop gehört zum Kreis Recklinghausen und liegt am Nordrand des Ruhrgebietes an der Grenze zum Münsterland, 15 Autominuten entfernt von Dortmund und verfügt über eine direkte Autobahnanbindung an die Autobahnen A2 und A45.

Die Stadt bietet eine ideale Nahversorgung und eine hohe Wohn- und Lebensqualität:

Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten

Bauern- und Wochenmarkt

Ausgiebige ärztliche Versorgung

Hochwertige und multikulturelle Gastronomie

Engagierte und vielfältige Vereine

Grüne Geh- und Radwege

Modernes Frei- und Allwetterbad

Ausgedehnte Wälder

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

