

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Schalksmühle Rendite-Objekt im Zentrum von Schalksmühle



Objekt-Nr. **OM-312071**

**Wohn- und Geschäftshaus**

Verkauf: **199.000 €**

58579 Schalksmühle  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1877	Gewerbefläche	95,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	225,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	245,00 m <sup>2</sup>
Etagen	2	Garagen	1
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Soll	17.500
Modernisierung Jahr	2021	Nettomiete Ist	7.080
Zustand	renovierungsbedürftig	X-fache Mieteinn.	11,37
Etage	Erdgeschoss	Anzahl Einheiten	3

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Immobilie teilt sich auf in ein Ladenlokal und zwei Wohnungen.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Ladenlokal (ca. 95 m<sup>2</sup>), das zur Zeit vermietet ist.

Das Obergeschoss (ca. 88 m<sup>2</sup>) teilt sich auf in eine 3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse (leerstehend).

Im Dachgeschoss befindet sich verschiedene Räume, sowie ein Badezimmer mit Badewanne (leerstehend).

## Ausstattung

Renovierungen und Modernisierungen wurden vorgenommen. Unter anderem sind vorhanden

- diverse Renovierungen am Haus (2005)
- - Erneuerung einiger Fenster
- - Dachterrassensanierung
- - Erneuerung Werbeflächen
- - Dachrinnen komplett erneuert
- Ladenlokal komplett renoviert (2005)
- - drei neue Schaufenster
- - Ladeneingang
- - komplette Elektrik
- - teilweise Heizkörper
- - Bodenbeläge
- Erneuerung der Heizungsanlage, Umstellung von Öl auf Gas (2013) bzw. die Gastherme wurde in 2021 auf ein modernes Brennwertgerät umgestellt

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

## Lage

In absolut zentraler Lage von Schalksmühle befindet sich dieses Wohn- und Geschäftshaus.

Mitten im Ortszentrum gelegen findet man hier alle Geschäfte des täglichen Bedarfs quasi vor der Haustür.

Grundschule, Real- und Hauptschule sowie Kindergarten sind bequem zu erreichen.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die nahen Bushaltestellen und den Bahnhof Schalksmühle gewährleistet.

Schalksmühle bietet einen guten Freizeitwert. Die umliegenden Berge, Wälder und Stauseen laden zum Wandern und Laufen ein. Ein nahes Sportzentrum befindet sich im

Ortsteil Dahlerbrück.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	176,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	194,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



EG Laden 1

# Exposé - Galerie



EG Laden 2



EG laden 3



# Exposé - Galerie



EG Laden 4



Garage und Stellplätze

# Exposé - Galerie



OG 1



OG 2



# Exposé - Galerie



OG Küche



OG Badezimmer



# Exposé - Galerie



OG 3



OG Küche 2

# Exposé - Galerie



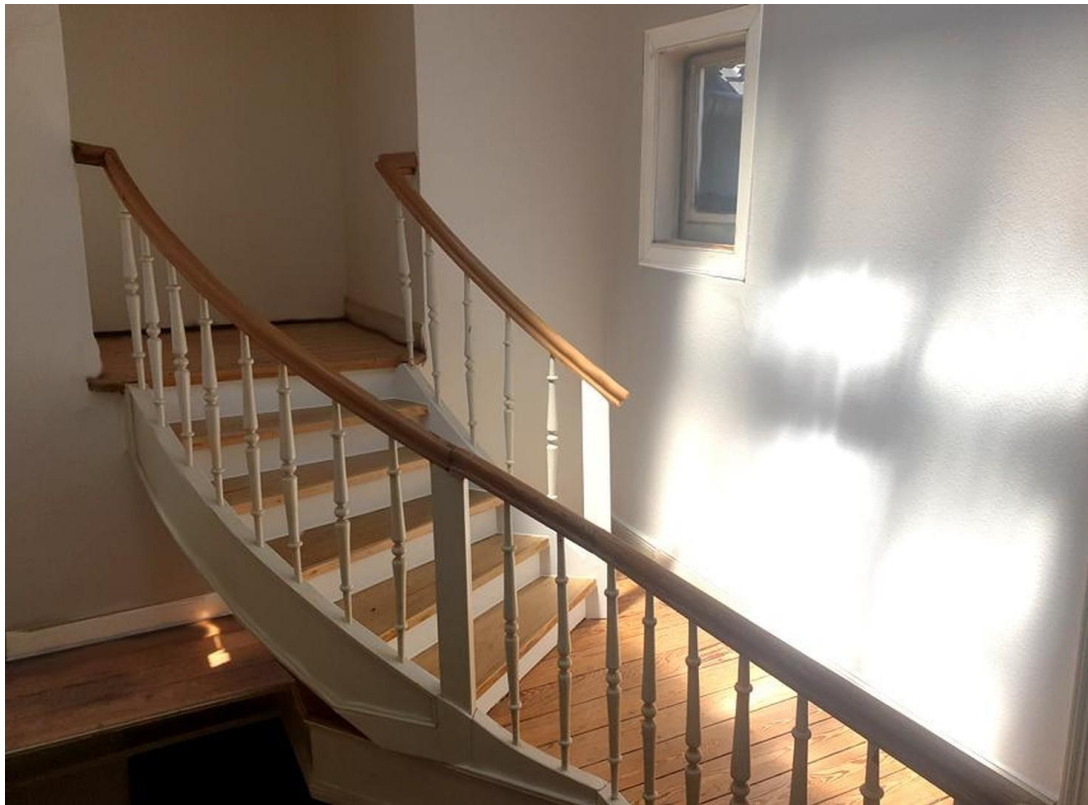
Treppenhaus 1



Dachterrasse



# Exposé - Galerie



Treppenhaus 2