

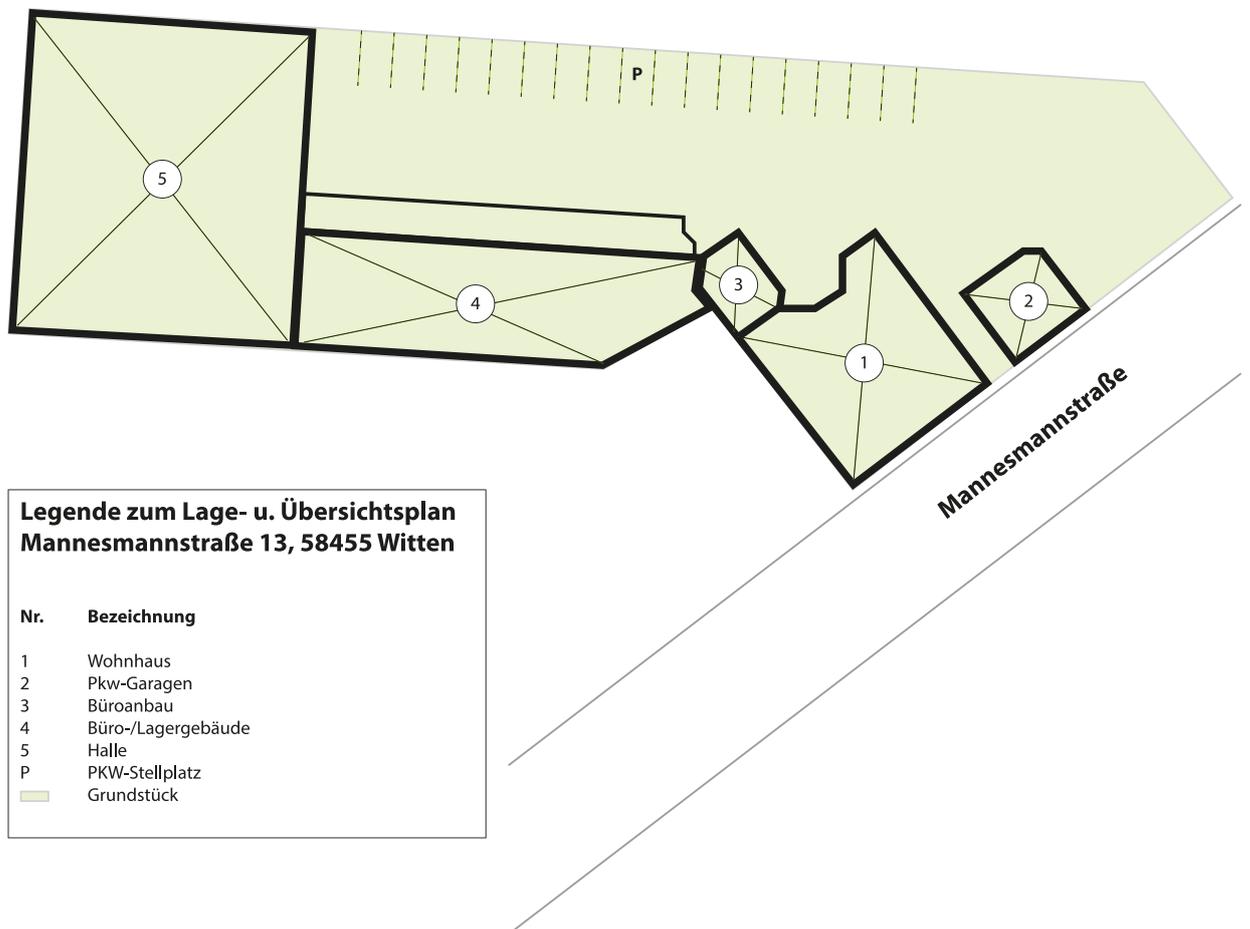
# EXPOSÉ

## KAPITALANLAGE FÜR INDIVIDUALISTEN

### **Dreifamilienwohnhaus - Büro-/Lagergebäude - Halle**

Entdecken Sie eine einzigartige Investitionsmöglichkeit in Witten!

Dieses beeindruckende Anwesen kombiniert ein Dreifamilienwohnhaus, ein Büro-/Lagergebäude und eine geräumige Halle auf über 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.



**Legende zum Lage- u. Übersichtsplan  
Mannesmannstraße 13, 58455 Witten**

Nr.	Bezeichnung
1	Wohnhaus
2	Pkw-Garagen
3	Büroanbau
4	Büro-/Lagergebäude
5	Halle
P	PKW-Stellplatz
	Grundstück

Grundstücksgröße	rund	1.559 m <sup>2</sup>
Wohn- und Nutzfläche	rund	289 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	rund	836 m <sup>2</sup>
monatliche Nettokaltmieten z.Z.	rund	3.770 €
Kaufpreis		595.000 €



# OBJEKT

Diese einzigartige Immobilienkombination bietet eine Fülle von Nutzungsmöglichkeiten auf einer großzügigen Grundstücksfläche von etwa 1.559 m<sup>2</sup>.

Bestehend aus einem Dreifamilienwohnhaus, einem Büro-/Lagergebäude, einer Halle, sowie 19 Stellplätzen, präsentiert sich dieses Anwesen als eine lohnende Investition mit attraktiver Rendite.



# LAGE

Die Immobilien befinden sich im Herzen von Witten in einer ruhigen Seitenstraße, nur etwa einen Kilometer von der Stadtmitte entfernt.

Die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln machen die Lage besonders attraktiv. Die Autobahnanbindung A44 ist ebenfalls in etwa 3 Kilometern erreichbar.

# WOHNHAUS

Das Wohnhaus, Baujahr 1949, bietet insgesamt 9 Zimmer auf ca. 289 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Modernisierte Bäder, erneuerte Fenster, und eine solide Ausstattung machen es zu einem attraktiven Wohnobjekt.

Die drei Wohneinheiten verteilen sich auf Erdgeschoss, Obergeschoss, und Dachgeschoss. Die Wohnungen im Erd-, und Obergeschoss bieten zusätzlich einen Balkon oder eine Terrasse.



**Dachgeschoss** ca. 89 m<sup>2</sup>  
3 Zimmer, Küche, Bad und Flur

**Obergeschoss** ca. 100 m<sup>2</sup>  
3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon und Terrasse

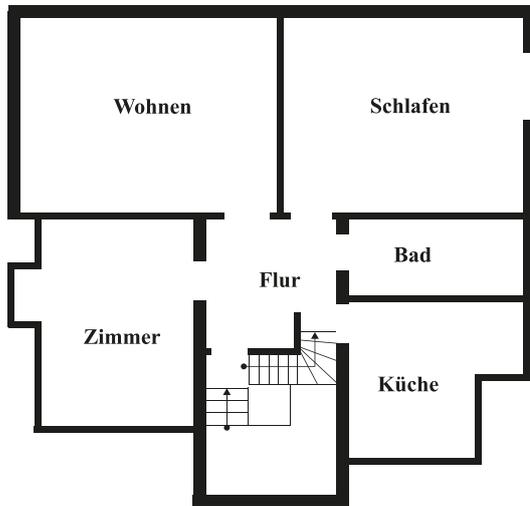
**Erdgeschoss** ca. 100 m<sup>2</sup>  
3 Zimmer, Küche, Bad, Flur und Balkon

Objektart:	Dreifamilienwohnhaus
Bauweise:	massiv
Wohnfläche:	ca. 289 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1949
Anzahl der Geschosse:	2
Unterkellerung:	vollständig unterkellert
Ausstattung:	mittel
Bisherige Unterhaltung:	im Rahmen der Instandhaltung
Grundstücksfläche:	ca. 336 m <sup>2</sup>
Zimmer:	9
Garagen/Stellplätze:	2 Garagen
Vermietungsstand:	voll vermietet

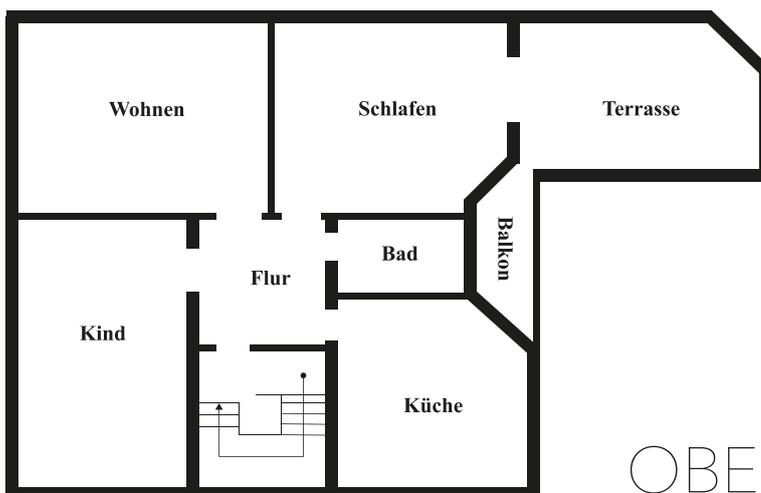
## Daten zum Energieausweis

Energieausweisart:	Energiebedarfsausweis
Gültig bis:	04.12.2033
Energieträger:	Erdgas
Energiekennwert:	251,8 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse:	H

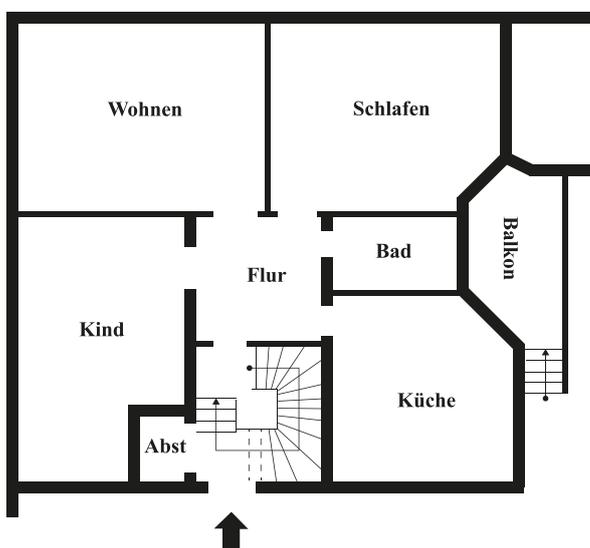
Objekt: Wohnhaus



DACHGESCHOSS



OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

## BÜRO-/LAGERGEBÄUDE

Das zweigeschossige Büro-/Lagergebäude ist vollständig unterkellert und bietet eine Nutzfläche von ca. 500 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befinden sich verschiedene Büro- und Lagerräume, im Obergeschoss ein Schießstand sowie sanitäre Anlagen.

Eine LKW-Rampe auf der Hofseite erleichtert den Warentransport. 19 Pkw-Stellplätze und eine neue Kombitherme (2020) runden das Angebot ab.



### Obergeschoss

ca. 177 m<sup>2</sup> Nutzfläche

### Erdgeschoss

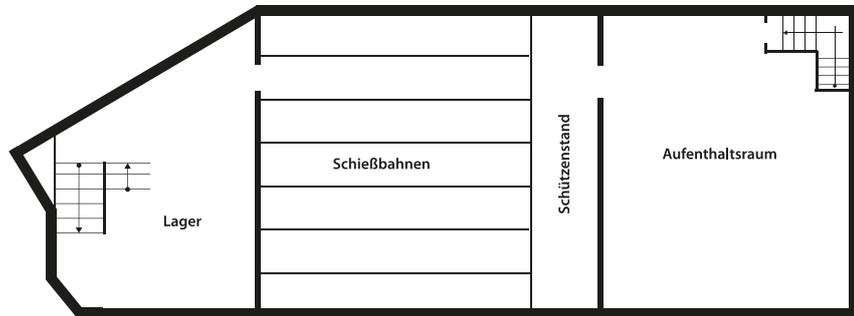
ca. 157 m<sup>2</sup> Nutzfläche

### Kellergeschoss

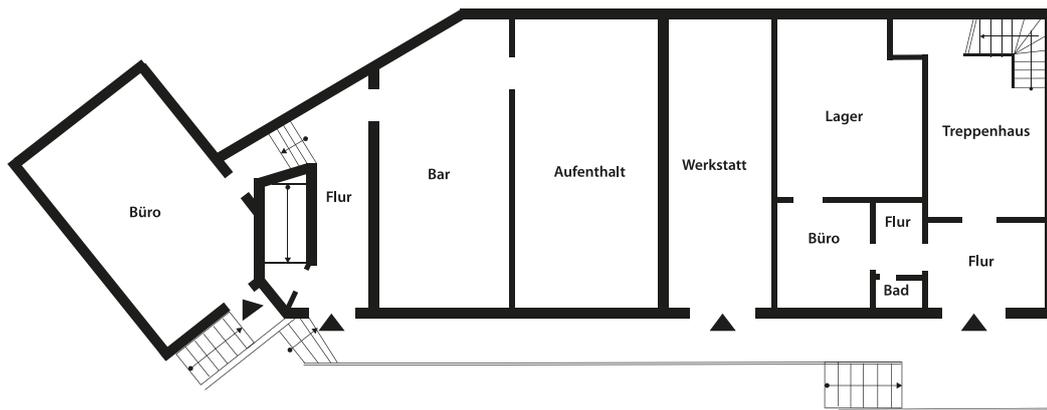
ca. 166 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Objektart:	Büro-/Lagergebäude
Bauweise:	massiv
Nutzfläche:	ca. 500 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1949
Anzahl der Geschosse:	2
Unterkellerung:	vollständig unterkellert
Ausstattung:	einfach-mittel
Bisherige Unterhaltung:	im Rahmen der Instandhaltung
Grundstücksfläche:	ca. 828 m <sup>2</sup>
Garagen/Stellplätze:	19 Stellplätze
Vermietungsstand:	ca. 56 m <sup>2</sup> Lagerfläche frei

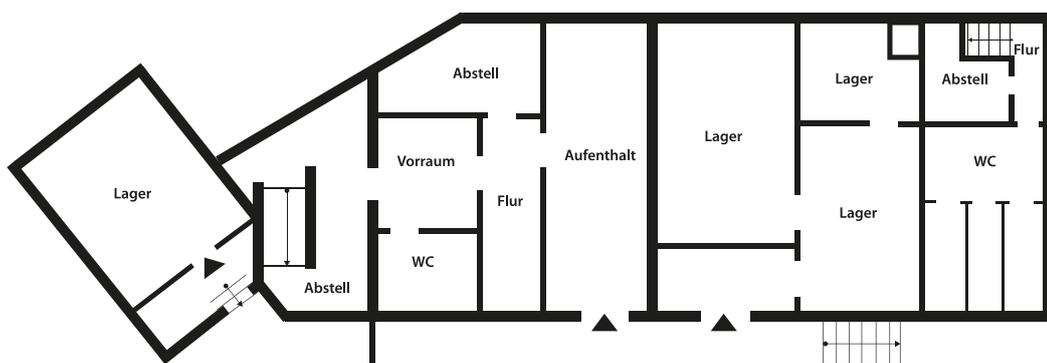
Objekt: Büro-/Lagergebäude



## OBERGESCHOSS



## ERDGESCHOSS



## KELLERGESCHOSS

## HALLE

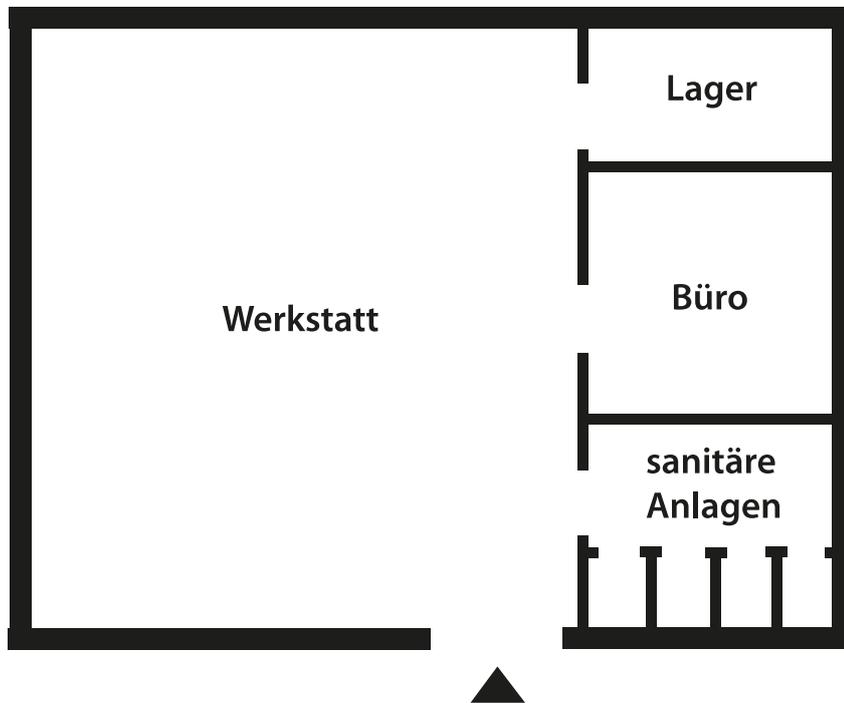
Die Werkstatthalle aus dem Jahr 1969 bietet eine Nutzfläche von ca. 336 m<sup>2</sup>. Derzeit als Kfz-Werkstatt genutzt, beinhaltet sie Sanitärräume, ein Büro und einen Lagerraum.

Die Hebebühnen sowie die Hallenbeheizung sind mieterseitig eingebracht. Die Flachdacheindeckung der Halle wurde 2020 erneuert.



Objektart:	Werkstatthalle
Bauweise:	massiv
Nutzfläche:	ca. 336 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1969
Anzahl der Geschosse:	1
Unterkellerung:	nicht unterkellert
Ausstattung:	einfach-mittel
Bisherige Unterhaltung:	im Rahmen der Instandhaltung
Grundstücksfläche:	ca. 395 m <sup>2</sup>
Garagen/Stellplätze:	-
Vermietungsstand:	vermietet

Objekt: Halle



ERDGESCHOSS



#### **Hinweis**

Alle Daten basieren auf Angaben des Verkäufers. Wir übernehmen daher keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Eine Haftung unserer Firma für dieses Angebot ist ausgeschlossen. Alle Maßangaben sind circa-Angaben. Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des Angebots.

#### **Provision**

Käuferprovision

3,57 % inkl. MwSt des beurkundeten Kaufpreises.  
Die Provision ist fällig und zahlbar nach Abschluss des Kaufvertrages.

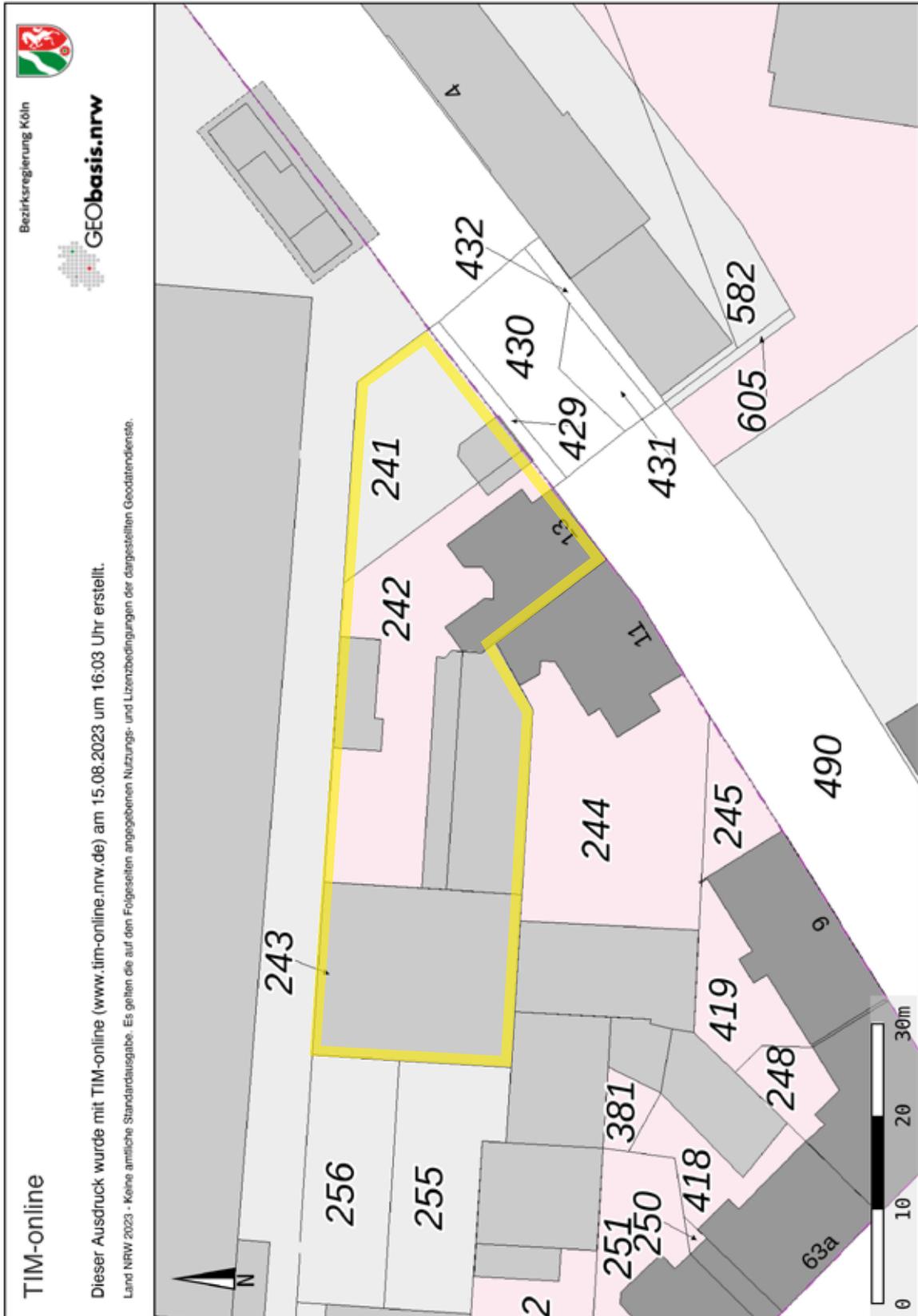
#### **Ihr Ansprechpartner**

Guido Loos

Telefon 02302 277 22 23

Mobil 0163 380 888 1

E-Mail [mail@loos-immobilien.net](mailto:mail@loos-immobilien.net)



Verkleinerte Darstellung ohne Maßstab.

# IMPRESSIONEN



# IMPRESSIONEN



# IMPRESSIONEN



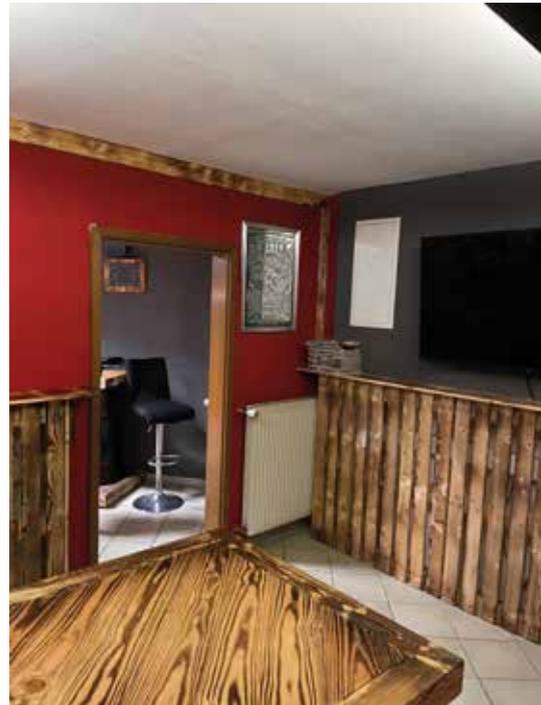
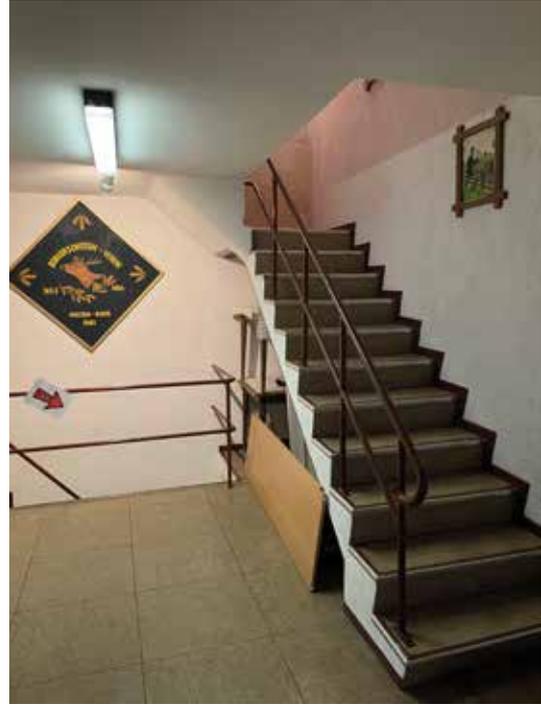
# IMPRESSIONEN



# IMPRESSIONEN



# IMPRESSIONEN



# IMPRESSIONEN

