

Investitionsobjekt: Wohn- und Geschäftshaus in Ecklage mit stabiler Gewerbebasis

Berliner Str. 135 / Ecke Corbacher Straße · 58135 Hagen (Haspe)



Objektüberblick

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus in markanter Ecklage mit gemischter Nutzung aus Gastronomie und Wohnen sowie einem separaten Fachwerk-Nebengebäude.

Das Objekt befindet sich in einem **soliden baulichen Gesamtzustand ohne erkennbaren Instandhaltungsstau**. In den vergangenen Jahren wurden fortlaufend Modernisierungen durchgeführt (u. a. Böden, Türen, Dachfenster, Bäder und Gasthermen).

Die Wohnungsgrößen bewegen sich überwiegend im Bereich von **ca. 63 m² bis 116 m²** und entsprechen damit dem lokalen Nachfrageprofil. Auf dem Gelände steht ein separates Fachwerkhäus mit ca. 71m² Wohnfläche. Die Gewerbeeinheiten umfassen **ca. 80 m² (Imbiss)** und **ca. 161 m² (Gaststätte)**.

Die Grundstücksgröße beträgt **463 m²**, die Gesamtnutzfläche **640 m² bzw. 622 m² unter anteiligem Abzug von Dachschrägen**.

Struktur nach Etagen

Erdgeschoss (Gewerbe)

- Imbiss (ca. 80 m²) – vermietet
- Gaststätte (ca. 161 m²) – vermietet
- Separates Fachwerkhaus (ca. 71m²) seit 2009 vermietet

Beide Gewerbeeinheiten bilden eine **stabile Ertragsbasis** und profitieren von der gut sichtbaren Ecklage.

1. Obergeschoss

- links (82 m²) – vermietet

Wohneinheit 1. OG links



1. Obergeschoss

Mitte + rechts (zusammengelegt, ca. 116 m²) – vermietet, renoviert

Wohneinheit 1. OG rechts



2. Obergeschoss

- links (67 m²) – leer, renoviert

Wohneinheit 2. OG links



2. Obergeschoss

- rechts (63 m²) – leer, renoviert

Wohneinheit 2. OG rechts



Fachwerkhaus

- ca. 71 m² – vermietet



Einnahmesituation & Potenzial

Aktueller IST-Zustand

- Monatsnettomiete: ca. 4.324 € (davon 2.550 € gewerblich)
- Jahresmiete: ca. 52.000 € (davon ca. 30.600 € gewerblich)
- Gewerbeflächen: ca. 241 m²
- Wohnflächen vermietet: 269 m²
- Wohnflächen unvermietet: 130 m²

Der aktuelle Ertrag wird maßgeblich durch den Leerstand im Wohnbereich reduziert und bietet durch kurzfristige Vermietungsmöglichkeit deutliche Ertragssteigerungen.

Einheit	Fläche	Status	Nettokaltmiete	Mietbeginn	Vertragslaufzeit
Imbiss	80 m ²	vermietet	1.300 €	1.08.2026	10 Jahre mit Verlängerungsoption 5 Jahre
Gaststätte	161 m ²	vermietet	1.250 €	1.10.2024	Bis 30.9.2027
Fachwerkhaus	71 m ²	vermietet	360 €	15.7.2009	
Wohnung 1. OG links	82 m ²	vermietet	567 €	1.08.2025	...
Wohnung 1. OG rechts	116 m ²	vermietet	847,50 €	1.8.2026	
Wohnung 2. OG links	67 m ²	leer	mögliche Miete 502 €		
Wohnung 2. OG rechts	63 m ²	leer	mögliche Miete 472,50 €		

Lagebeschreibung

Das Objekt Baujahr ca. 1900, befindet sich im Hagener Stadtteil **Haspe**, einem gewachsenen Wohn- und Mischgebiet mit stabiler Nachfrage.

Mikrolage

- gut sichtbare Ecklage
- frequentierte innerstädtische Straße
- ideale Voraussetzungen für Gastronomie

Infrastruktur

- gute Anbindung an B7, A1 und A46
- ÖPNV in unmittelbarer Nähe
- Nahversorgung, Schulen und Kitas fußläufig erreichbar

Insgesamt handelt es sich um eine **funktionale, gut erschlossene Lage mit solider Vermietbarkeit.**

Soziografische Einordnung

Der Stadtteil Haspe ist geprägt durch:

- **mittlere bis einfache Einkommensstruktur**
- **hohe Mietquote**
- stabile, nicht spekulative Nachfrage

Besonders gefragt sind:

- kleine bis mittelgroße Wohnungen
- funktionale Grundrisse
- bezahlbares Mietniveau

Zusammenfassung

Dieses Objekt ist ein klassisches **Value-Add-Investment mit klar identifizierbarem Ertragspotenzial**

Charakteristik:

- solide Substanz
- stabile Gewerbebasis
- aktuell unterausgelastet
- signifikantes Potenzial durch Vermietung renovierter, leerstehender Flächen

Kaufpreis: 650.000 €



Video zum Objekt: https://youtu.be/uxytc80_M6c

Kontakt:

Erbengemeinschaft Augustin GBR
Muthesiusstr. 6
12163 Berlin
e-mail hausverkaufhaspe@web.de
mobil +49 151 22 10 25 66