

EXPOSÉ

VERKAUF



CHARMANTES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

KAPITALANLAGE MIT GUTER RENDITE

SCAN ME !



Seminarstr. 6/8
40822 Mettmann

Gesamtfläche: 465,00 m²
Grundstücksfläche: 458,00 m²

ImmoNr 20250312_0076

Kaufpreis: 779.000,00 EUR

IHR ANSPRECHPARTNER

Ralf Bertram
rb@lunistar.de

Lunistar® by SITAX GmbH
Gumbertstr. 179
40229 Düsseldorf
Düsseldorf HRB 23574

Tel.: +49 (0)211 - 16 36 91 36
Fax: +49 (0)211 - 48 00 99

www.lunistar.de

DATEN

Objektyp	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr	1913
Geschosse	4
Einheiten	5
Wohnfläche	230,00 m ²
Gewerbefläche	235,00 m ²
Grundstücksfläche	458,00 m ²
Objektzustand	gepflegt
Stellplätze	Ja
Anzahl Stellplätze	mind. 2 Fahrzeuge
Heizung	Gaszentralheizung (2006)
Mieteinnahmen IST p.a.	50.160,00 €
Gewerbeanteil Miete	33%
Faktor IST	15,5
BORIS-NRW	480,00 €



KOSTEN

Kaufpreis	779.000,00 €
Provision	5% zzgl. MwSt.

IHR ANSPRECHPARTNER

Ralf Bertram
rb@lunistar.de

Lunistar® by SITAX GmbH
Gumbertstr. 179
40229 Düsseldorf
Düsseldorf HRB 23574

Tel.: +49 (0)211 - 16 36 91 36
Fax: +49 (0)211 - 48 00 99

www.lunistar.de

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1913 überzeugt mit einer gelungenen Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung. Auf vier Geschossen verteilen sich fünf Einheiten, darunter 230 m² Wohnfläche und 235 m² Gewerbefläche.

Die Gewerbefläche im Erdgeschoss umfasst ein Büro (67 m²), eine Werkstatt (90 m²) und ein Lager (78 m²), wodurch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten gegeben sind. Das Grundstück umfasst 458 m² und bietet mindestens zwei Stellplätze.

Die Mieteinnahmen betragen aktuell 50.160,00 € pro Jahr, wobei der Gewerbeanteil 33 % ausmacht. Mit einem Faktor IST von 15,5 und einem BORIS-NRW-Wert von 480,00 €/m² bietet das Objekt eine attraktive Rendite und langfristige Wertstabilität. Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung.

Eine solide Kapitalanlage mit stabilem Mietertrag und weiterem Entwicklungspotenzial.



Lage

Mettmann überzeugt durch seine zentrale Lage zwischen Düsseldorf, Wuppertal und Essen sowie eine hervorragende Infrastruktur. Die Autobahnen A3, A44 und A46 sowie die S-Bahn S28 sorgen für schnelle Verbindungen, der Flughafen Düsseldorf ist in 20 Minuten erreichbar.

Die Stadt bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, eine gute medizinische Versorgung sowie Schulen und Kitas. Unternehmen profitieren von der Nähe zu Düsseldorf, während das Neandertal und zahlreiche Freizeitangebote eine hohe Lebensqualität bieten. Mettmann vereint urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen und ist ideal für Bewohner und Gewerbetreibende.

IHR ANSPRECHPARTNER

Ralf Bertram
rb@lunistar.de

Lunistar® by SITAX GmbH
Gumbertstr. 179
40229 Düsseldorf
Düsseldorf HRB 23574

Tel.: +49 (0)211 - 16 36 91 36
Fax: +49 (0)211 - 48 00 99

www.lunistar.de



DOKUMENTE & PLÄNE

Wir besorgen Ihre Dokumente und erstellen bei Bedarf neue Pläne für den besten Überblick.



PROFESSIONELLE FOTOS

Damit rücken wir ihre Immobilie ins beste Licht.



360 GRAD RUNDGÄNGE

Für eine umfassende Online-Besichtigung.



DROHNENAUFNAHMEN

Für ein beeindruckendes Exposé mit Weitblick.



MIETERAKQUISE

Zielgerichtete Suche nach potenziellen Mietern, inklusive Bonitätsprüfung und Referenzprüfung.



SANIERUNGS & RENOVIERUNGSBERATUNG

Langjährige Erfahrung und ein Netzwerk an zuverlässigen Handwerkern und Fachleuten

IHR ANSPRECHPARTNER

Ralf Bertram
rb@lunistar.de

Lunistar® by SITAX GmbH
Gumbertstr. 179
40229 Düsseldorf
Düsseldorf HRB 23574

Tel.: +49 (0)211 - 16 36 91 36
Fax: +49 (0)211 - 48 00 99

www.lunistar.de

§1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich eingeholt werden muss, an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Information weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§2 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

§3 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§4 Maklerprovision

Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung ein Hauptvertrag zustande kommt. Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen. Die Maklerprovision ist mit der Beurkundung des Hauptvertrages fällig.

§5 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

§6 Vorkenntnis

Ist dem Empfänger durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so hat er uns die unverzüglich mitzuteilen und auf Verlangen auch zu belegen. Geschieht dies nicht, so gilt bis zum Beweis des Gegenteils unser Nachweis als ursächlich für den Kauf.

§7 Schriftform

Mündliche Vertragsänderungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Bestätigung durch den Makler.

§8 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§9 Gerichtsstand:

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers, SiTAX GmbH vereinbart.

§10 Salvatorische Klausel:

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Diese gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.