KEMPE Immobilien GmbH
Achenbachstr. 23
40237 Düsseldorf

Für Kapitalanleger: Attraktives Geschäfts- & Wohnhaus in Heiligenhaus mit Steigerungspotential

Preise & Kosten

Kaufpreis	948.000 €



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:
Das angebotene Wohn- und Geschäftshaus wurde 1958 in massiver Betonbauweise auf einem ca. 1.026 m² großen Grundstück errichtet und befindet sich im historischen und städtischen Mittelpunkt von Heiligenhaus.
Die Immobilie kombiniert Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur an einem stark nachgefragten Innenstadtstandort. Sie bietet:
- 5 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 336 m² Wohnfläche
- 2 Ladenlokale und eine Bürowohnung mit zusammen ca. 191 m² Gewerbefläche
- eine Funkturmeinheit als zusätzliche Ertragsquelle
- ein voll ausgebautes Kellergeschoss mit ca. 133 m² Nutzfläche, Heizungsanlage, Mieterkellern sowie gewerblich nutzbaren Lagerräumen und direktem Zugang zum Hof- und Gartenbereich

Besonderheit:
Im Hofbereich besteht eine mögliche zusätzliche Bebauungsmöglichkeit, die perspektivisch weiteres Entwicklungspotenzial bietet (z. B. ergänzende Wohn- oder Gewerbeflächen, vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen).
Das Objekt befindet sich insgesamt in einem soliden, zeitgemäß modernisierten Zustand und profitiert von der stark aufgewerteten Innenstadtlage.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	527 m²



336 m² (5 Wohneinheiten)
- Gewerbefläche gesamt: ca. 191 m²
- Laden 1: ca. 91,4 m²
- Laden 2: ca. 37 m²
- Bürowohnung: ca. 63 m²
- Kellergeschoss: ca. 133 m² (Heizung, Mieterkeller, gewerbliche Lagerräume, Zugang Hof/Garten)

Einheiten im Überblick (Mieteinnahmen zzgl. Nebenkosten):
TE 01 – Funkturm
Fläche: 0 m²
Kaltmiete: 336,47 € / Monat
TE 02 – Laden 1
Gewerbefläche: ca. 91 m²
Kaltmiete: 727,20 € / Monat
Hinweis: aus persönlichen Gründen vergleichsweise niedrig vermietet, Mietanpassungspotenzial vorhanden
TE 03 – Laden 2
Gewerbefläche: ca. 37 m²
Kaltmiete: 390,00 € / Monat
Durch die Kündigung zum Jahresende,
bietet sich auch hier eine Mieterhöhung an.
TE 04 – Bürowohnung
Fläche: ca. 63 m²
Kaltmiete: 630,00 € / Monat

WE 05 – 1. Obergeschoss
Wohnfläche: ca. 86 m²
Kaltmiete: 520,00 € / Monat
WE 06 – 1. Obergeschoss
Wohnfläche: ca. 46 m²
Kaltmiete: 391,00 € / Monat
WE 07 – 2. Obergeschoss
Wohnfläche: ca.



Obergeschoss
Wohnfläche: ca. 46 m²
Kaltmiete: 391,00 € / Monat
WE 09 – Dachgeschoss
Wohnfläche: ca. 70 m²
Kaltmiete: 470,00 € / Monat
Jahresnettokaltmiete (Ist): 55.556,04 € p. a.
In Heiligenhaus liegt die Medianmiete für Wohnungen (Q3/2025) bei rund 10,4 €/m², mit einer Bandbreite je nach Lage von ca. 7,7 bis 11,8 €/m². Dies unterstreicht das Steigerungspotenzial der Wohnmieten im Objekt.
Insbesondere der Laden 1 ist aktuell aus persönlichen Gründen vergleichsweise niedrig vermietet, sodass hier zusätzliches Mietanpassungspotenzial besteht.



Lage

Die Immobilie befindet sich in Top-Innenstadtlage von Heiligenhaus, in der Hauptstraße 102, nur wenige Gehminuten von der Pfarrkirche St. Suitbertus entfernt. Damit liegt das Haus im historischen und städtischen Mittelpunkt der Stadt.
- Zentrale Innenstadtlage mit guter Sichtbarkeit - Hohe Fußgängerfrequenz durch Wohnen, Einkaufen und Gastronomie - Kurze Wege zu Rathaus, Kirche und weiteren Einrichtungen der Innenstadt
Grün & Erholung: In der Umgebung befinden sich Parks und Wege, die für kurze Auszeiten im Alltag sorgen. Die Innenstadt wird zudem schrittweise städtebaulich aufgewertet (u. a. Maßnahmen und Studien der Stadt zur Belebung der Hauptstraße und des Basildonplatzes).
Standortentwicklung & Neubauprojekte: Der Standort profitiert gleich mehrfach von aktuellen und geplanten Neubauprojekten in unmittelbarer Nähe:
„Stadtquartier am Rathaus“ (Hauptstraße 106–114) - Neubau mit rund 80 Wohnungen - Erhebliche Steigerung der Wohn- und Kundenfrequenz direkt vor Ort - Stärkung von Nahversorgung, Gastronomie und Einzelhandel in der Hauptstraße
Entfernung zum Objekt: nur ca.



Ausstattung

Ausstattung:
Gebäudeausstattung & Zustand (Modernisierungen 2015–2022):
- Sanierung beider Gewerbeeinheiten TE 02 und TE 04 (Laden 1 und Bürowohnung)
- Wärmedämmung der rückseitigen Erdgeschoss-Fassade (2015)
- Erneuerung der Fenster in WE 09 (2. OG) im Jahr 2022
- Austausch aller Wohnungseingangstüren (2022)
- Modernisierung der Fensterfront im Erdgeschoss inkl. Hauseingangstür und Briefkastenanlage (2015)
- Elektrik im Haus größtenteils erneuert
- Einbau moderner Gasetagenheizungen
- Fenster in den übrigen Wohnungen bereits 2010 erneuert

Weitere Merkmale:
- Voll unterkellert
- Mieterkeller und gewerblich nutzbare Lagerräume
- Direkter Zugang vom Keller zum Hof- und Gartenbereich
- Gartenbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung / als Aufenthaltsfläche
- Potenzial für zusätzliche Bebauung im Hofbereich (nach Abstimmung mit den Behörden)

.



Sonstiges

Beide Projekte werden voraussichtlich bis 2026/2027 fertiggestellt und prägen die zukünftige Stadtmitte von Heiligenhaus nachhaltig.
Mit der wachsenden Wohn- und Kundenfrequenz entstehen ideale Rahmenbedingungen für neue Gastronomie- und Einzelhandelskonzepte. Die angebotenen Gewerbeflächen zählen zu den wenigen verbliebenen Möglichkeiten, in dieser gefragten Lage ein Café, Bistro oder ein kleines Ladenlokal zu eröffnen.
Gerne in Absprache mit uns (Tel.: 0211/ 914 666 0)..



Straßenansicht

Adresse

Hauptstraße 102
42579

Anbieter

KEMPE Immobilien GmbH
Achenbachstr. 23
40237 Düsseldorf

Zentrale	02119146660
E-Mail	info@immobilienboerse.com
Webseite	https://immobilienboerse.com