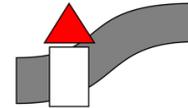


## Gut vermietete Gewerbeimmobilie in toller Lage von Hamm



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

### Objektdaten

Objektnummer 20067-HO197\_W

## Objektbeschreibung

Wow, herzlich willkommen in Ihrer zukünftigen Gewerbeimmobilie der Extraklasse, denn diese herausragende Immobilie in der östlichen Innenstadt von Hamm bietet auf satten 823 Quadratmetern Nutzfläche auf vier Etagen eine luxuriöse und stilvolle Arbeitsumgebung. Mit einer erstklassigen Ausstattung und einer Vielzahl von Räumen, die erst vor kurzem komplett renoviert wurden, stellt dieses Objekt eine exzellente Option sowohl für Ihr eigenes Unternehmen als auch für Vermietungszwecke dar. Welche Ideen haben Sie? Aber zunächst einmal: Ihre zukünftige Gewerbeimmobilie befindet sich in einer begehrten Lage der Stadt, die beste Erreichbarkeit und Anbindung an wichtige Verkehrswege sowie öffentliche Verkehrsmittel bietet. Nordöstlich der Hammer City liegt sie in einer renommierten Geschäftsumgebung direkt an den Ringanlagen. Zentraler? Geht es kaum! Modernes Unternehmertum auf sattem Platz und vier Etagen. Hier, wo Ihr Gebäude von zahlreichen Unternehmen und Dienstleistungsanbietern umgeben ist, werden sich Mieter und Mitarbeitende gleichermaßen wohlfühlen. Und das auf insgesamt vier Etagen! Dem Erdgeschoss gelingt mit dem sehr eleganten Empfang ein hervorragendes Entree, das rechter Hand weiter zu insgesamt fünf großzügigen Büroräumen und einem großen Besprechungszimmer führt. WC und der langgezogene Balkon komplettieren die Etage, die im ersten Obergeschoss durch einen beinahe identischen Grundriss fortgesetzt wird. Sieben Büroräume und ein offen nutzbarer Büobereich werden hier durch eine überdachte Terrasse mit angrenzendem Balkon ergänzt. Perfekt für die gelungene Mittagspause! Beide Etagen werden Sie außerdem mit elegantem Fliesenboden, bodentiefen Fenstern und einem angenehmen Lichtkonzept überzeugen. Und auch das Dachgeschoss mit seinen urigen Schrägen prahlt mit massig Raum, denn fünf großzügige Büroräume finden hier ihren Platz. Besonders angenehm: die beiden WCs und die integrierte Dusche. Auch praktisch: die beiden Treppenhäuser, über die alle Etagen separat voneinander erreichbar sind. Apropos Etagen: das Souterrain hält neben den typischen Heiz- und Kellerräumen ein Großraum- sowie ein Einzelbüro, ein Archiv, einen großen Abstellraum sowie ein WC bereit. Perfekt! Frisch motiviert arbeiten – frisch modern renoviert. Noch besser: Ihre neue Immobilie wurde kürzlich umfassend renoviert und erstrahlt in neuem Glanz. Der Boden wurde 2021 erneuert und die Bäder im Jahre 2012; die Heizung wurde 2018 ausgetauscht. Die hochwertige Ausstattung und die geschmackvolle Inneneinrichtung unterstreichen die Eleganz des Objekts und die flexible Raumaufteilung ermöglicht verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Kurzum: Egal ob Sie dieses Objekt für Ihr eigenes Unternehmen nutzen möchten oder als Investition in Betracht ziehen: diese Gewerbeimmobilie bietet eine außergewöhnliche Gelegenheit, in einer erstklassigen Umgebung zu arbeiten – und vor allem: in die Zukunft zu investieren!

## Lage

Investieren in der Innenstadt von Hamm Fest steht: Ihre neue Gewerbeimmobilie in der Marker Allee 1 a in Hamm befindet sich in einer äußerst günstigen Lage, die sowohl für Sie als Unternehmer als auch für Kunden attraktiv ist, denn Ihre Straße ist eine wichtige Geschäftsstraße in der Stadt und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an die urbane Verkehrsinfrastruktur. Die Marker Allee erstreckt sich durch das Zentrum von Hamm und ist eine belebte Hauptverkehrsader, die in unmittelbarer Nähe zu anderen Geschäften, Restaurants und Dienstleistungsunternehmen liegt. Kurzum: Ihre zentrale Lage gewährleistet eine hohe Sichtbarkeit und Zugänglichkeit für potenzielle Kunden. Auch gut: öffentliche Verkehrsmittel erschließen Ihre Lage gut, denn Bushaltestellen und Bahnhof sind nur einen kurzen Fußmarsch weit entfernt. Das gilt auch für alle anderen Dinge des täglichen Bedarfs. Ob Schulen, Ärzte, Apotheken oder Einkaufsmöglichkeiten: hier finden Sie alles, was Sie täglich brauchen. Übrigens auch für Ihre Geschäftstätigkeit, denn auch Banken, Postdienste und Druckereien sind nicht weit entfernt. Kurzum: Ihre zentrale Lage in Hamm bietet Ihnen eine hervorragende Geschäftsmöglichkeit mit einer erstklassigen Infrastruktur und einer idealen Anbindung. Erst recht an Ihre Zukunft!

## Ausstattung

Aktuell ist diese Immobilie gut vermietet: Die wichtigsten Kennzahlen sind mit einer jährlichen Kaltmiete von 87.552,12 Euro und einer Bruttorendite von 6,95 Prozent (Vervielfältiger/Faktor: 14,40) mehr als attraktiv.

## Sonstiges

Angaben zum Energieausweis: der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs erstellt, gültig bis 04.06.2030, Baujahr des Gebäudes: 1920/1982/1995, Baujahr der Anlagentechnik 2018, Energieträger: Erdgas, Energieverbrauchskennwert: 142,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Energieeffizienzklasse: E Hinweis zur Energieberatung: Gemäß § 48 GEG in Verbindung mit § 80 Abs. 4 GEG weisen wir Sie darauf hin, dass jeder Käufer eine kostenfreie Beratung zum Energieausweis mit einem zur Ausstellung Berechtigten Person führen soll. Kostenfrei bietet dies u. a. die Verbraucherzentrale NRW an. Weitere Informationen dazu erhalten Sie unter: <https://www.verbraucherzentrale.nrw/beratungsstellen>. Hinweise: Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit einem unserer Mitarbeiter/Beauftragten erfolgen. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Mit uns haben Sie sich einen starken, vertrauenswürdigen und kompetenten Partner an Ihre Seite geholt! Unser Erfolgsrezept: ✓ vertrauensvoller Immobilienverkauf durch langjährige Erfahrung ✓ schnelle, stressfreie und zum-besten-Preis Vermittlung ✓ tolle Bilder Ihrer Immobilie durch den Einsatz einer professionellen Fotografin ✓ Unterlagenrecherche/-Beschaffung ✓ kein Besichtigungstourismus in Ihrer Immobilie: nur bereits vorgefilterte Kaufinteressenten ✓ Verkauf mit Leistungsgarantie Unser Motto lautet nicht umsonst „Sie lehnen sich zurück, wir kümmern uns!!!“ Durch

unsere Mitgliedschaft in der Westdeutschen Immobilienbörse (Wib24) und dem Immobilienverband (ivd) profitieren Sie von einem Zusammenschluss von mehr als 60 qualifizierten Immobilienbüros und wir bleiben Ihr Ansprechpartner! Wir freuen uns auf den gemeinsamen Erfolg! Sie möchten uns helfen einen weiteren Eigentümer mit dem Verkauf seiner Immobilie glücklich zu machen und dabei selber gut absahnen? Dann werden Sie jetzt Tippgeber! Sichern Sie sich jetzt Ihr Honorar!





















