



**Immobilien-Exposé**

**\*\*\* Renditestarkes Wohn- und  
Geschäftshaus mit  
Lebensmitteldiscounter in Herne-  
Zentrum \*\*\***

**Objekt-Nr.:**

**6297**

## Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 44623 Herne



## Details

**Vermietet****Gewerbliche Nutzung möglich**

Mieteinnahmen (Soll)

**409.128 €**

Mieteinnahmen (Ist)

**380.208 €**

Nettorendite (Soll)

**7,65 %**

Nettorendite (Ist)

**7,11 %**

Mietvervielfältiger (Soll)

**14.07**

Käuferprovision zzgl. USt.

**4,76 % inkl. Mehrwertsteuer**

vermietbare Fläche (ca.)

**4.112 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Anzahl Wohneinheiten

**23**

Baujahr

**2027**

Bauweise

**Massiv**

## Beschreibung

CORE-INNENSTADTLAGE | NAHVERSORGER-ANKER | MISCHNUTZUNGSOBJEKT MIT 50 STELLPLÄTZEN

Investment-Highlights auf einen Blick

+ Lebensmitteldiscounter (Penny) als starker Frequenzanker mit über 10 Jahren Festlaufzeit!!

+ Zentrale Fußgängerzonenlage

+ 23 Wohneinheiten mit ca. 2.410 m<sup>2</sup> + 4 Gewerbeeinheiten 592 m<sup>2</sup>

+ Großzügiges Grundstück mit ca. 5.500 m<sup>2</sup>

+ 50 Pkw-Stellplätze

+ Nachhaltige Mischnutzung

+ Modernisierte Gebäudestruktur

+ Zusätzliche Mietsteigerungsperspektive im Wohnbereich

+ Solide Drittverwendungsfähigkeit

+ Bodenrichtwerte: Bahnhofstraße 625 €/m<sup>2</sup>, Vinckestr. 350 €/m<sup>2</sup>

### Das Investment

In absolut zentraler Innenstadtlage von Herne präsentiert sich dieses renditestarke Wohn- und Geschäftshaus als nachhaltig positioniertes Investment im Herzen des Ruhrgebiets.

Der im Objekt integrierte Lebensmitteldiscounter (Penny) fungiert als langfristiger Frequenzbringer und stabiler Ankermieter. Das Mietverhältnis ist fest vereinbart bis 30.06.2036 zzgl. Verlängerungsoptionen.

Die Kombination aus Einzelhandel, Wohn- und ergänzenden Gewerbeflächen sorgt für eine ausgewogene Risikostruktur und stabile Cashflows.

Das Ursprungsgebäude wurde 1954 errichtet und im Jahr 2008 umfassend modernisiert. Der Discounter-Neubau erfolgte 2010. Das Objekt präsentiert sich in gepflegtem Zustand mit funktionaler und wirtschaftlich sinnvoller Struktur.

### Wertsteigerungspotenzial

Ein besonderes Investmentmerkmal liegt im Wohnbereich:

Die Wohnungsmieten wurden bislang nicht angepasst und bieten somit zusätzliches, marktübliches Mietsteigerungspotenzial im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

Hieraus ergibt sich für den Erwerber eine klare Perspektive zur Optimierung des Cashflows bei gleichzeitig moderatem Risiko.

### Nutzungskonzept & Perspektive

Die Synergie aus Lebensmittelvollsortimenter als Anker, innerstädtischem Wohnen und ergänzenden Gewerbeflächen schafft:

- + Hohe Standortbindung
- + Kontinuierliche Kundenfrequenz
- + Nachhaltige Vermietbarkeit
- + Attraktive Drittverwendungsmöglichkeiten

## **Ausstattung**

### Ausstattung & Highlights

- + Zentrale Innenstadtlage
- + Etablierter Ankermieter (Penny)
- + 50 Stellplätze
- + Gemischte Nutzungsstruktur

- + Gute Verkehrsanbindung
- + Umfassende Modernisierung
- + Solide Objektgröße mit Entwicklungspotenzial

#### Flächenübersicht

- + Grundstück: ca. 2.449 m<sup>2</sup>
- + Discounterfläche: großzügige Verkaufsfläche
- + 23 Wohnungen
- + 5 Gewerbeeinheiten
- + 50 Außenstellplätze

## Sonstiges

#### Substanz & Potenzial

Die solide bauliche Struktur, das großzügige Grundstück sowie die innerstädtische Lage eröffnen mittel- bis langfristig zusätzliches Entwicklungspotenzial – sowohl im Bestand als auch perspektivisch strategisch.

Das Objekt eignet sich ideal für Kapitalanleger, die in eine innerstädtische Handelsimmobilie mit zusätzlicher Wohn- und Gewerbestruktur investieren möchten.

#### Fazit

Ein nachhaltig positioniertes Innenstadtinvestment mit etabliertem Lebensmitteleinzelhandel als Anker, stabiler Wohnnutzung und überzeugender Infrastruktur – eine seltene Gelegenheit in gewachsener Lage.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen, Mietaufstellungen und wirtschaftliche Kennzahlen im Rahmen einer qualifizierten Anfrage zur Verfügung.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernehmen können.

Wir sind nach dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, die Identität der Käufer und Verkäufer festzustellen.

Ein Energieausweis ist in der Bearbeitung und wird zur ersten Besichtigung zur Verfügung gestellt.

HINWEIS: Käuferprovision in Höhe von 4,76 % inkl. MwSt. verdient und fällig nach Abschluss der notariellen Beurkundung. Die Provision errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.

## Lage & Umgebung

44623 Herne

Standort mit nachhaltiger Perspektive

Die Immobilie befindet sich in der Fußgängerzone der Herner Innenstadt – einem gewachsenen Handels- und Dienstleistungsstandort mit hoher Passantenfrequenz.

Makrolage

Herne liegt zentral im Ruhrgebiet zwischen Bochum, Gelsenkirchen und Recklinghausen. Die Stadt zählt rund 156.000 Einwohner und ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr.

Die verkehrstechnische Anbindung ist sehr gut:

Bahnhof ca. 550 m

Autobahn ca. 2 km

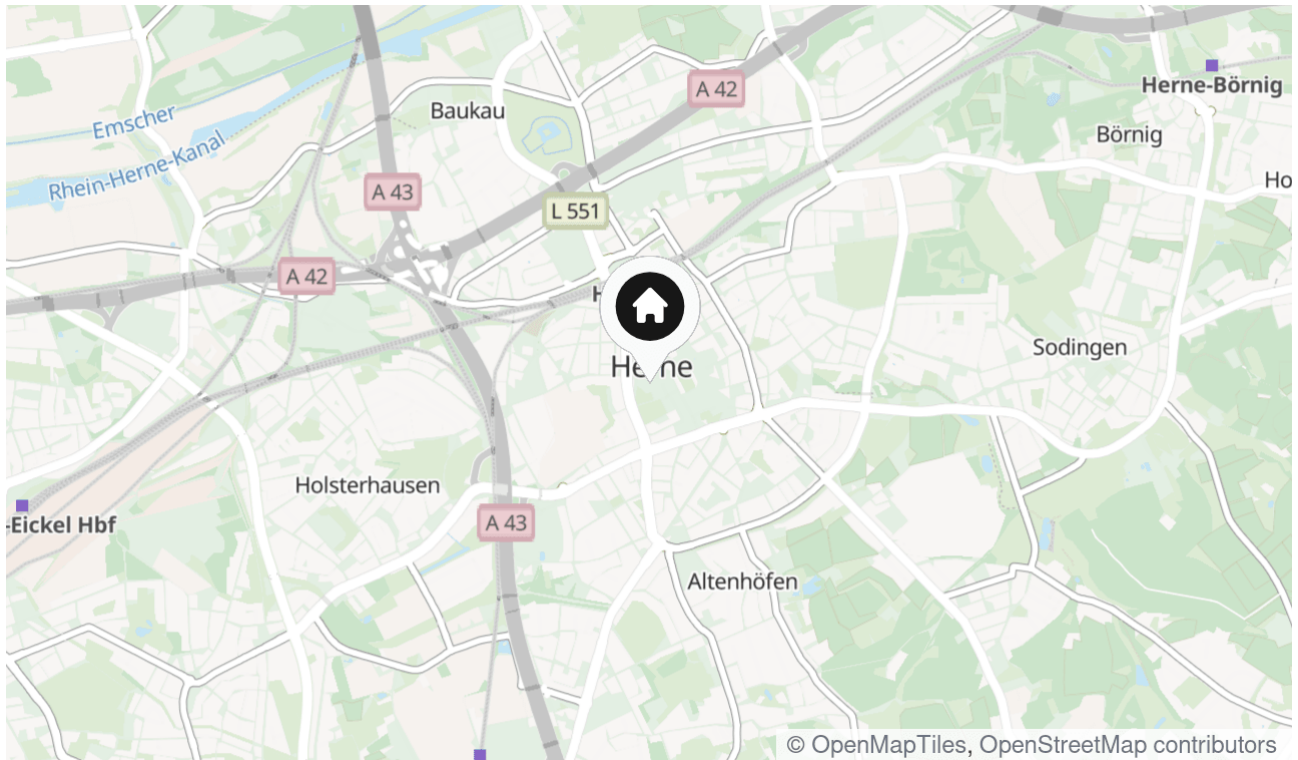
Flughafen Düsseldorf ca. 36 km

Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in der Fußgängerzone der Herner Innenstadt. Das direkte Umfeld ist geprägt von Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben, Gastronomie sowie Wohnbebauung. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die zentrale Innenstadtlage garantiert eine hohe Kundenfrequenz sowie eine nachhaltige Vermietbarkeit der Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Die Kombination aus urbanem Wohnraum und Nahversorgung macht den Standort langfristig attraktiv und krisenresilient.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Penny Vinckestraße/Bahnhofstrasse



Penny Vinckestraße/Bahnhofstrasse



Vinckestraße 6-10



Bahnhofstrasse 80-82



FGZ

## Kontakt

### **WIERIG Immobilien GmbH**

Frintroper Str. 414

45359 Essen

Telefon: 004920160997940

E-Mail: [info@wierig-immo.eu](mailto:info@wierig-immo.eu)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Marc Wierig

### **Impressum**

[www.wierig.eu/impressum/](http://www.wierig.eu/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.wierig.eu](http://www.wierig.eu)

