



Repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus in gefragter Innenstadtlage – attraktive Kapitalanlage mit vielversprechender Perspektive

- Top-Lage: direkte Innenstadt, hervorragende Sichtbarkeit und Passantenfrequenz
- Großes Ladenlokal im EG (ca. 93,36 m²) – ideal für Einzelhandel, Dienstleistungen oder Gastronomie
- Fünf charmante Wohneinheiten, teilweise saniert, drei mit hochwertigem Parkett
- Ferienwohnung im 2. OG – überdurchschnittlich gute Einnahmen
- Büroeinheit im 1. OG
- Neue Fenster und Rollläden (2023)
- Teildach vor ca. 10 Jahren erneuert
- Gasetagenheizung + Gaszentralheizung (2004-2010)
- Energieausweis: Endenergieverbrauch: 152,7 kWh/(m²*a), Energieklasse: E
- Jahresnettokaltmieten (Durchschnitt 2023/2024): ca. 45.706 €
- Gesamtfläche: ca. 321,46 m²

Objektbeschreibung

Direkt am Eingang zur Dorstener Innenstadt, in hervorragend sichtbarer Ecklage, steht dieses vielseitige Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt fünf vermieteten Wohn-/Nutzungseinheiten und einem großzügigen Ladenlokal. Die Immobilie überzeugt sowohl durch ihren gepflegten Zustand als auch durch ihre solide Vermietbarkeit in einer der am stärksten frequentierten Lagen der Stadt.

Die Kombination aus Wohn- und Gewerbefläche, moderner Fensteranlage, erneuertem Teildach, guten Mieteinnahmen und der Möglichkeit, das Erdgeschoss neu zu vermieten oder selbst zu nutzen, macht dieses Objekt zu einer attraktiven Kapitalanlage mit weiterem Potenzial.

Ausstattung & Zustand

- Massiver Baukörper aus 1955
- Teildach (Südgraben) neu eingedeckt (ca. 10 Jahre)
- Fenster vollständig erneuert (2023), inkl. Rollläden
- Gepflegte Fassade und ansprechende Schaufensterfront

Die Innenaufnahmen präsentieren helle, modern ausgestattete Wohneinheiten, die mit hochwertigem Parkettboden, gepflegten, hellen Bädern, großzügigen Fensterflächen und einer harmonischen Raumaufteilung überzeugen, während weitläufige Fensterfronten einen unverbaubaren Blick auf den Platz der Deutschen Einheit und die eindrucksvolle Grabenanlage eröffnen.

Die Ferienwohnung ist vollständig möbliert und überzeugt durch ihre Wohnlichkeit mit einem gutem Schnitt – ideal für Kurzzeitvermietung. Diese Einheit erwirtschaftet deutlich überdurchschnittliche Jahreseinnahmen.

Im I. Obergeschoss erwartet Sie eine lichtdurchflutete vermietete Büroeinheit mit Weitblick – perfekt geeignet für kleine Dienstleister, die Wert auf ein repräsentatives und inspirierendes Arbeitsumfeld legen.

Die attraktive Ladenfläche im Erdgeschoss mit einer Größe von ca. 93,36 m² präsentiert sich als vielseitig nutzbares Geschäftslokal in bester Innenstadtlage. Besonders hervorzuheben sind:

- breite Schaufensterfront über die gesamte Gebäudebreite – ein entscheidender Wettbewerbsvorteil.
- Hervorragende Sichtbarkeit durch die prominente Ecklage im Herzen der Stadt
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten, ideal für Handel, Dienstleistung, Gastronomie oder moderne Konzepte
- Hohe Fußgängerfrequenz und Sichtbarkeit durch die gegenüberliegende Eisdiele, die eine optimale Kundenansprache garantiert

Diese Fläche bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Wert auf Präsenz, Frequenz und ein repräsentatives Umfeld legen.

Wirtschaftlichkeit

- Jahresnettokaltmiete gesamt (2023/2024 Ø): ca. 45.706 €
- Ferienwohnung: überdurchschnittliche Performance
- Gewerbeinheit im EG bis 31.08.2026 vermietet – ermöglicht Neuvermietung zu neuen Konditionen oder Eigennutzung

Lage

Das Objekt befindet sich in einer der gefragtesten Lagen Dorstens – am östlichen Zugang zur Innenstadt. Nur wenige Schritte trennen Sie von vielfältigem Einzelhandel, gemütlicher Gastronomie, attraktiven Freizeitangeboten und dem beliebten Wasserbereich am Kanal. Die direkte Ansicht auf den angrenzenden Platz, die fußläufig erreichbaren Geschäfte sowie die moderne Fassadengestaltung verleihen dem Gebäude eine starke Präsenz. Davon profitieren sowohl Gewerbenmieter als auch Wohnungssuchende, die Wert auf eine zentrale und lebendige Umgebung legen.

Die Nachbarschaft präsentiert sich gepflegt, modern und architektonisch harmonisch. Klare Klinkerfassaden, großzügige Fensterflächen und ein hochwertig gestaltetes Umfeld prägen das Stadtbild. Ein nahegelegenes Wasserspiel sorgt zusätzlich für Aufenthaltsqualität und unterstreicht den urbanen Charakter des Quartiers.

Die Dorstener Innenstadt verbindet historische Bausubstanz mit zeitgemäßer Stadtgestaltung. Rund um den Marktplatz, die charmanten Gassen und den Wasserlauf ist in den vergangenen Jahren ein attraktiver Aufenthaltsbereich entstanden, der Besucher wie Einwohner gleichermaßen anzieht.

Zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen und Dienstleister sorgen für eine konstant hohe Frequenz – ein deutlicher Vorteil für Gewerbetreibende und Kapitalanleger.

Dank kurzer Wege, gepflegter Plätze und der Nähe zu kulturellen sowie freizeitbezogenen Angeboten bietet die Innenstadt ein Umfeld, das sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe äußerst attraktiv ist. Die unmittelbare Lage am Wasser mit Wasserspiel sowie der Blick auf Kirchen und Altstadt verleihen dem Objekt eine besondere Atmosphäre und unterstreichen seine Wertstabilität.

Dorsten selbst liegt am Rand des Ruhrgebiets und vereint die Vorzüge einer mittelgroßen, gut strukturierten Stadt mit hoher Lebensqualität.

Die Nähe zum Ruhrgebiet und dem Münsterland sorgt für eine hervorragende Verkehrsanbindung, während die ruhige, naturnahe Umgebung ein angenehmes Wohn- und Arbeitsumfeld schafft.

Mit einer soliden wirtschaftlichen Basis, vielfältigen Freizeit- und Naturangeboten sowie einem breiten kulturellen Spektrum zählt Dorsten zu den beliebten Wohn- und Investitionsstandorten der Region. Der historische Stadtkern, die Nähe zur Lippe und zum Wesel-Datteln-Kanal sowie die gute Infrastruktur bieten stabile Mieten, eine stetige Nachfrage und langfristig attraktive Perspektiven für Kapitalanleger.

Dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet eine seltene Kombination aus Top-Lage, solider Grundsubstanz, attraktiven Mieteinnahmen und zusätzlichem Potenzial. Die Immobilie stellt eine wertstabile, renditeorientierte Investition dar – ideal für Anleger, die den Charme eines gewachsenen Innenstadtstandortes schätzen.

Kaufpreis: 749.000 EUR

Zzgl. 4,76% Käuferprovision inkl. MwSt.

Für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des Kaufvertrags oder die Vermittlung des Vertrags erhält der Makler insgesamt eine Vergütung in Höhe von 4 % des Kaufpreises zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer (inkl. MwSt. 4,76 %). Maßgeblich für die Berechnung der Vergütung ist der ausgehandelte und in dem Hauptvertrag beurkundete Kaufpreis.

[Fragen zur Immobilie?](#)

[Fotos der Immobilie](#)

Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die vom Auftraggeber übermittelt wurden. Es wird keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben übernommen. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Inserats an Dritte löst gegebenenfalls Provisions- bzw. Schadensersatzansprüche aus.



Pollender Immobilien
Inh. Julia Pollender

Glück-Auf-Straße 168
46284 Dorsten

0176 325 40 760

Zu Hause Daheim sein