



Objektnummer DM-777859

## Wohn- und Geschäftshaus - Bestlage Meschede - Förderfähig

### Eckdaten

**Baujahr** 1905  
**Befeuern** Gas

### Energieausweis

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

**Energieausweistyp****Gültig bis****Energiekennwert****Energieträger****Ausstelldatum****Geltende EnEV****Gebäudeart****Verbrauchsausweis****12.04.2028****81.4 kWh/(m²\*a)****Gas****13.04.2018****2014****Wohngebäude****Objektbeschreibung**

## Lage

### **Makrolage Meschede – Sauerland, Hochschulstadt, Wirtschaftsstandort**

Meschede ist die Kreis- und Hochschulstadt des Hochsauerlandkreises in Nordrhein-Westfalen mit rund 30.000 Einwohnern. Die Stadt liegt malerisch im Sauerland an der Ruhr und am Hennesee und profitiert von einer guten überregionalen Anbindung. Über die Autobahn A46 sowie Bahnverbindungen ist Meschede aus dem Ruhrgebiet und der Region Ostwestfalen gut erreichbar. Als Verwaltungs- und Hochschulstandort (FH Südwestfalen) zieht Meschede Studenten, Fachkräfte und Familien an. Wirtschaftlich ist Meschede durch einen Mix aus Mittelstand, Dienstleistung und Tourismus geprägt. Die Innenstadt wurde in den letzten Jahren modernisiert und bietet eine attraktive Fußgängerzone, Gastronomie und alle wichtigen Versorgungsmöglichkeiten. Die Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum in Wasserlage ist hoch – hochwertig modernisierte Wohnungen in zentraler Lage sind sowohl bei Eigennutzern als auch Kapitalanlegern begehrt. Das Projekt „Ruhrplatz 5“ profitiert von dieser starken Mikrolage innerhalb Meschedes.

### **Mikrolage Ruhrplatz – Wohnen am Fluss in Innenstadtlage**

Das Grundstück Ruhrplatz 5 befindet sich an prominenter Stelle direkt an der Ruhr, am Rand der Mescheder Innenstadt. Die Lage kombiniert Urbanität und Naturnähe auf ideale Weise:

**Innenstadt fußläufig:** Der Marktplatz, Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Supermärkte, Einzelhandel), Restaurants, Banken und Ärzte sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Fußgängerzone beginnt praktisch „um die Ecke“.

**Ruhr und Freizeitraum:** Das Gebäude liegt unmittelbar am Ruhrufer. Entlang des Flusses verläuft eine Uferpromenade, die zur Naherholung einlädt. Freizeitangebote wie der Hennesee mit Strandbad und Wassersport sind in kurzer Distanz erreichbar.

**Verkehrsanbindung:** Öffentliche Verkehrsmittel (Busbahnhof, Bahnhof Meschede) sind bequem erreichbar, sodass auch Pendler die Lage schätzen. Über die nahe Auffahrt Meschede (A46) ist man in ca. 45 Minuten im Ruhrgebiet.

**Nachbarschaft:** In direkter Nachbarschaft befinden sich gemischt genutzte Immobilien, u.a. gastronomische Betriebe (aktuell befindet sich im EG des Bestandsgebäudes ein Burger-Restaurant) und Dienstleister. Die Umgebung Ruhrplatz/Le-Puy-Straße wird als Wohn- und Geschäftsquartier weiter aufgewertet. Das ehemalige Ladenlokal „Spielwaren König“ auf dem Grundstück erfährt durch die geplante Sanierung eine Neupositionierung als moderner Wohnstandort.

## Objektbeschreibung

**Wohnen und Gewerbe direkt an der Ruhr – zentrale Lage mit Perspektive**

**\*\*Ruhrplatz 5 · 59872 Meschede\*\***

**\*\*Kaufpreis: 650.000 €\*\***

### ***Eine besondere Adresse für Ihre Ideen***

***Die Ruhr vor der Tür, die Mescheder Innenstadt nur wenige Schritte entfernt: Dieses Wohn- und Geschäftshaus am Ruhrplatz 5 verbindet eine zentrale Lage mit dem besonderen Charakter eines Standorts am Wasser. Wohnen und Gewerbe unter einem Dach bieten eine vielseitige Grundlage für Käufer, die vorhandene Qualitäten erkennen und eigene Vorstellungen einbringen möchten.***

***Zum Verkauf steht die Immobilie im derzeitigen Zustand einschließlich sämtlicher zugehöriger Parkplätze. Das Angebot richtet sich an Interessenten, die den Bestand bewusst in den Blick nehmen und die Zukunft des Hauses mitgestalten möchten.***

### ***Bestehende Qualitäten aufgreifen, neue Perspektiven entwickeln***

***Der Reiz dieser Immobilie liegt im Zusammenspiel von Standort, Gebäudebestand und Gestaltungsmöglichkeiten. Eine Modernisierung, eine zeitgemäße Ausstattung oder die gezielte Aufwertung einzelner Bereiche können dem Haus neue Impulse geben und seinen Charakter weiterentwickeln.***

***Die Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen eröffnet dabei unterschiedliche Ansätze für die künftige Ausrichtung. Maßgeblich sind die baulichen Gegebenheiten, bestehende Mietverhältnisse und die zulässigen Nutzungen.***

***Welche Ideen sich umsetzen lassen und welche Maßnahmen wirtschaftlich zu Ihren Zielen passen, lässt sich anhand der Objektunterlagen und einer persönlichen Besichtigung beurteilen. So gewinnen Sie eine fundierte Grundlage für Ihre Entscheidung.***

### ***Zentral gelegen, nah am Wasser***

***Am Ruhrplatz treffen kurze Wege auf ein attraktives Umfeld: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Die nahe Uferpromenade bietet Raum für Spaziergänge und eine Auszeit am Wasser.***

***Für die Bewohner bedeutet das einen gut erreichbaren Alltag mit vielen Wegen, die sich ohne Auto erledigen lassen. Die Gewerbeflächen profitieren von ihrer Einbindung in das innerstädtische Umfeld. Die zugehörigen Parkplätze ergänzen die Lage um einen praktischen Vorteil.***

***Mit dem Mescheder Bahnhof und der Anbindung an die A46 ist auch die regionale Erreichbarkeit gegeben.***

### ***Ein Haus für Käufer mit eigenen Vorstellungen***

**Ob als Ergänzung Ihres Immobilienbestands oder als Objekt, das Sie langfristig weiterentwickeln möchten: Das Wohn- und Geschäftshaus am Ruhrplatz 5 bietet einen interessanten Ausgangspunkt für Ihre Pläne.**

**Der Verkauf im derzeitigen Zustand ermöglicht Ihnen einen unmittelbaren Blick auf Räumlichkeiten, Ausstattung und möglichen Modernisierungsbedarf. Bei einer Besichtigung können Sie die vorhandenen Qualitäten kennenlernen, den Handlungsbedarf einschätzen und eigene Prioritäten setzen.**

**Entdecken Sie, welche Perspektiven dieses Haus für Sie bietet.**

**Zum Angebot gehören zwei Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit. Für die energetische Sanierung der beiden Wohneinheiten liegt ein Förderkonzept vor, das vorbehaltlich der Prüfung und Förderzusage einen KfW-Förderkredit von bis zu 300.000 € sowie Tilgungs- und weitere Zuschüsse vorsieht. Die Gewerbeeinheit wird mitverkauft und bleibt im vorgesehenen Sanierungskonzept unverändert bestehen.**

**Das vollständige Förderkonzept finden Sie unter „Dokumente“.**

## Ausstattung

### **Stellplatzkonzept:**

**Ein wichtiger Aspekt bei innerstädtischen Wohnprojekten ist die ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen für Pkw und Fahrräder.**

**Es sind 48 Kfz-Stellplätze nachgewiesen. Davon sind über Baulast für Nachbargrundstücke einige Parkplätze gesichert. Somit haben alle Bewohner und Besucher ausreichend Parkmöglichkeiten. Die Stellplätze befinden sich größtenteils auf dem Hof-/Parkplatzareal hinter dem Haus, was eine komfortable Erreichbarkeit der Hauseingänge gewährleistet.**

**Besucherparkplätze und Lieferzonen für das Gewerbe können auf dem Vorplatz/Parkstreifen an der Le-Puy-Straße genutzt werden, der direkt ans Grundstück angrenzt.**

## Sonstiges

### **Fazit – Investoren-Vorteile und Ausblick**

**„Ruhrplatz 5“ in Meschede stellt ein vielversprechendes Investment dar, das Planungssicherheit, Lagequalität und Marktnachfrage optimal vereint. Im abschließenden Überblick die zentralen**

**Skalierbares Investment: Ob mit 2 Wohneinheiten + 1 Gewerbeeinheit zu starten oder bis zu 12 Wohneinheiten hochzuskalieren (mit Aufstockung) bietet diese Immobilie eine überschaubare, aber wirkungsvolle Größe – ideal, um entweder im es im Bestand zu halten oder in Teilen (Eigentumswohnungen) verkauft zu werden. Die erzielbaren Preise in Meschede für Neubau-Wohnungen in Top-Lage liegen erfahrungsgemäß auf hohem Niveau, sodass attraktive Margen realisierbar sind.**

**Geringeres Risiko durch Bestand: Bauen im Bestand kann Kostenvorteile bieten (z.B. Entfall von Tiefbauarbeiten, vorhandener Rohbau). Gleichzeitig wurden mögliche Risiken (Statik, Schadstoffe etc.) bereits geprüft und sind beherrschbar. Die Kalkulation kann somit verlässlich erfolgen.**

**Überdurchschnittliche Stellplatzsituation: Die hohe Anzahl an Park- und Fahrradstellplätzen steigert die Attraktivität für Bewohner und Gewerbemieten. Dies ist in Innenstadtprojekten ein Alleinstellungsmerkmal und unterstützt die Verkaufsargumentation.**

**Alle relevanten Eckdaten sowie detaillierte Berechnungen zu dieser attraktiven Investitionsmöglichkeit mit überzeugender Rendite und positivem Liquiditätsüberschuss erhalten Sie auf Anfrage mit dem vollständigen Exposé.**



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



