

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Gelnhausen

### Kapitalanlage mit laufendem Ertrag: Teilvermietetes Wohn- und Gewerbeobjekt



Objekt-Nr. **OM-425241**

**Wohn- und Geschäftshaus**

Verkauf: **1.150.000 €**

63571 Gelnhausen  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1960	Sonstige Flächen	860,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	5.629,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Etagen	2	Stellplätze	16
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Preis pro m <sup>2</sup>	740,00 €	Nettomiete Soll	120.000
Übernahme	sofort	Nettomiete Ist	62.400
Modernisierung Jahr	2018	X-fache Mieteinn.	11,00
Etage	Erdgeschoss	BK umgelegt	18.630 €
Gewerbefläche	895,00 m <sup>2</sup>	Preis pro Parkfläche	20 €
Gesamtfläche	1.755,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Objekt ist teilweise vermietet: 895 m<sup>2</sup> Gewerbefläche im EG befinden sich in einwandfreiem Zustand und sind aktuell vermietet. 860 m<sup>2</sup> Rohfläche im 1. OG mit hohem Ausbau- und Gestaltungspotenzial (Lasenaufzug vorhanden).

Absolut zentrale Lage, direkter Autobahnanschluss, Bahnhof in 5–10 Minuten, Schulen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Gleichzeitig direkter Zugang zum Stadtwald – ideale Mischung aus Rendite und Lebensqualität.

Highlights:

- ++ da teilvermietet → sofortige Einnahmen und Rendite
- ++ Flexible Nutzung: Wohnen, Gewerbe, Büro oder Einzelhandel
- ++ 1.000 m<sup>2</sup> Rohfläche mit hohem Entwicklungspotenzial
- ++ Zentrale, gut angebundene Lage mit direktem Stadtwaldrand

## Ausstattung

Das EG wurde vor 7 Jahren komplett renoviert und verfügt über Glasfaserverbindung für schnelles Internet. Bodenbelag im EG: Hochwertiger, strapazierfähiger Epoxidharzboden mit modernem Look. 1. OG: Fliesenbelag. Zum Teil sind die Räume mit Klimaanlage ausgestattet. Eine Erweiterung ist problemlos möglich.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

## Lage

Die Immobilie liegt in absolut zentraler Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung: Autobahn direkt, Bahnhof in 5–10 Minuten erreichbar, öffentliche Verkehrsmittel gut angebunden. Alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Gleichzeitig grenzt das Objekt direkt an den Stadtwald – perfekte Erholung und Naturzugang.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	174,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



