

Exposé

Geschäftshaus in Rodenberg

**Denkmalgeschütztes Anlageobjekt mit stabilen Mietern –
Top Lage in Rodenberg**



Objekt-Nr. OM-440618

Geschäftshaus

Verkauf: **979.000 €**

Ansprechpartner:
Matthias Pfadler

Allee 9
31552 Rodenberg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1900	Gewerbelläche	643,00 m ²
Grundstücksfläche	1.509,00 m ²	Gesamtfläche	643,00 m ²
Etagen	3	Stellplätze	22
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Soll	56.544
Modernisierung Jahr	2012	Nettomiete Ist	56.544
Zustand	saniert	Anzahl Einheiten	4

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus mit stabiler Mieterstruktur und langfristig gesicherten Einnahmen.

Das Gebäude wurde ca. um 1900 errichtet und im Jahr 2007 umfassend kernsaniert (Dach, Fassade, Elektro, Sanitär, Heizung usw.). Der Ausbau des 2. Obergeschosses zu Büroflächen erfolgte 2012.

Die Immobilie präsentiert sich heute in einem guten und laufend instandgehaltenen Zustand ohne erkennbaren Investitionsstau.

Investment-Highlights

- Jahresnettokaltmiete: 56.544 € (2025)
- Vollvermietet – kein Leerstand
- Indexmietverträge (Inflationsschutz)
- Langfristige Mietbindungen bis mind. 2027 / 2028 + Optionen
- Sehr stabile Mieterstruktur:
 - o Zahnarztpraxis (barrierefrei zugänglich)
 - o Steuerbüro
 - o Zeitarbeitsunternehmen
 - o Soziale Einrichtung (DRK)
- Denkmalschutz → attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten
- Großzügiges Grundstück (1.509 m²)
- Eigene Stellplätze (voll vermietet)
- Flexible Flächenstruktur (Teilbarkeit gegeben)

Flächenübersicht

- Erdgeschoss: ca. 190 m²
- Obergeschoss: ca. 224 m²
- 2. Obergeschoss: ca. 139 m²
- Kellergeschoss / Vereinsräume: ca. 90 m²

Gesamt vermietete Fläche: ca. 643 m²

Ertragsdaten

- Jahresnettokaltmiete: 56.544 €
- Indexierte Mietverträge
- Nebenkosten vollständig umlagefähig gemäß 2. BV
- Geringe nicht umlagefähige Kosten

Attraktive laufende Rendite mit zusätzlichem Potenzial durch Mietanpassungen

Ausstattung & Zustand

- Massive Bauweise
- Umfangreiche Sanierung 2007
- Laufende Instandhaltung
- Barrierefreier Zugang im Erdgeschoss (Zahnarztpraxis)
- Kein Aufzug

Entwicklungspotenzial

- Teilbarkeit der Büroflächen im 1. und 2. OG
- Perspektivisch mögliche Umnutzung (z. B. Wohnen – vorbehaltlich Genehmigung)
- Weiteres Mietsteigerungspotenzial durch Indexierung

Hinweis für Kapitalanleger

Durch den Denkmalschutz ergeben sich für Investoren erhebliche steuerliche Vorteile (AfA), wodurch die effektive Rendite deutlich über der reinen Anfangsrendite liegen kann.

Durch die Kombination aus stabilen Mieteinnahmen, indexierten Mietverträgen und den steuerlichen Vorteilen des Denkmalschutzes ergibt sich für Kapitalanleger eine attraktive, inflationsgeschützte Gesamtrendite von über 6 %.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Keller

Lage

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage von 31552 Rodenberg, direkt an einer gut frequentierten Allee. Die Innenstadtlage bietet eine hervorragende Sichtbarkeit sowie eine sehr gute Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige, hauseigene Parkplatz, der vollständig vermietet ist – ein klarer Wettbewerbsvorteil gegenüber vergleichbaren Innenstadtobjekten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten

Exposé - Galerie



Rückansicht



Frontansicht2