

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Bad Soden-Salmünster Vielseitige Immobilie in zentraler Lage von Salmünster



Objekt-Nr. OM-444707

### Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **595.000 €**

Ansprechpartner:  
Wladimir Römmich

63628 Bad Soden-Salmünster  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1974	Gewerbefläche	284,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	232,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	384,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Soll	40.680
Zustand	gepflegt	Anzahl Einheiten	3

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektart: Wohn- und Geschäftshaus

Dieses vollständig vermietete Objekt bietet sowohl eine solide Kapitalanlage mit hohen Erträgen als auch die Möglichkeit, Gewerbe und Wohnen harmonisch unter einem Dach zu vereinen. Ein ideales Angebot für Investoren, die Wert auf Qualität und Standortvorteile legen.

Grundstück: Das Grundstück hat eine Fläche von 232 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für drei PKW-Stellplätze.

Gewerbefläche:

Fläche: 284 m<sup>2</sup>

Nutzung: Die Räumlichkeiten befinden sich im Erd- und Obergeschoss und sind aktuell vollständig vermietet. Die langfristigen Mietverträge garantieren eine stabile Einnahmequelle.

Wohnfläche:

Wohnung im Dachgeschoss: 100 m<sup>2</sup>

Diese gemütliche Wohnung bietet hochwertigen Wohnraum über der Geschäftsebene, ideal für langfristiges Wohnen.

Mieteinnahmen & Wirtschaftlichkeit:

Die gesamte Immobilie ist voll vermietet und generiert eine jährliche Kaltmiete von 40.680 €. Dies unterstreicht die Attraktivität und das Potenzial dieses Objekts als sichere und ertragreiche Investition.

Besonderheiten:

Parkmöglichkeiten: Drei Stellplätze stehen direkt am Gebäude zur Verfügung, was sowohl für die gewerbliche als auch die private Nutzung von Vorteil ist.

## Ausstattung

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Mitten im Herzen von Salmünster bietet diese Immobilie die perfekte Kombination aus Geschäftspotenzial und Wohnkomfort. Dank der zentralen Lage sind Geschäfte, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Außenansicht - Zentrale Lage

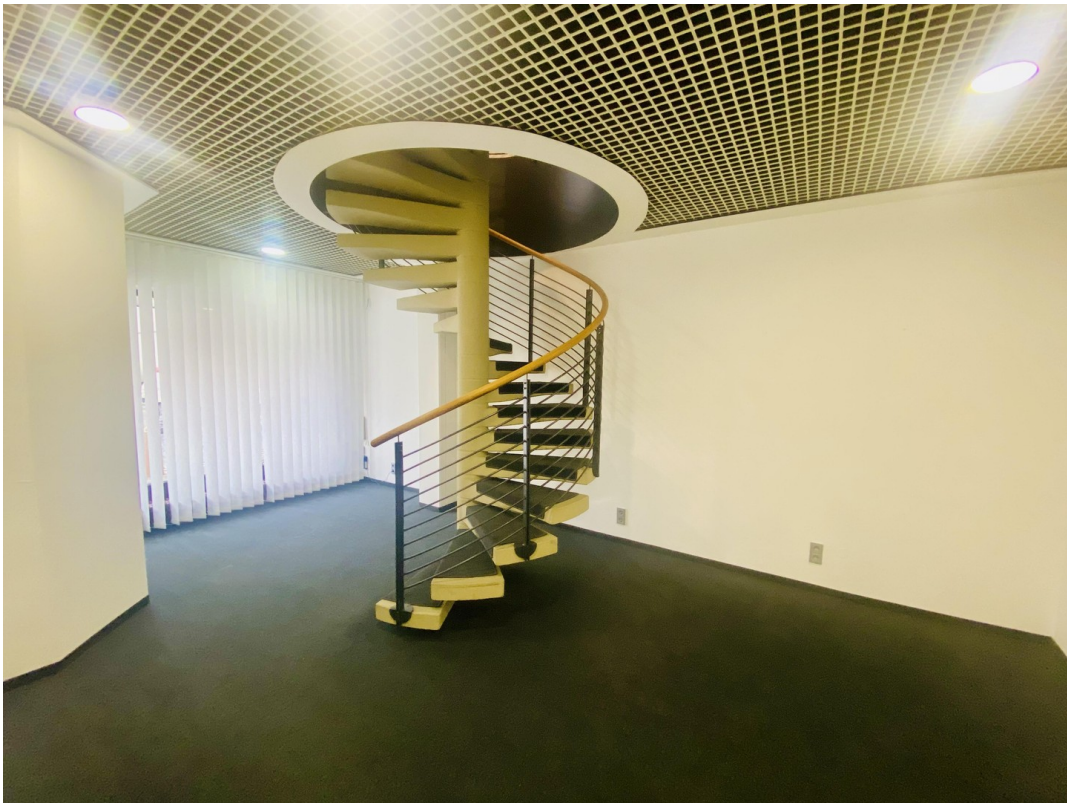


Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Innenansicht Gewerbefläche



Innenansicht EG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Büro



Büro

# Exposé - Galerie



Büro



WC-Alnage

# Exposé - Galerie



Küche