

Exposé

Ladenlokal in Heusenstamm

8%er - staffelvermietetes Ladenlokal in beliebter Lage in Heusenstamm



Objekt-Nr. OM-462494

Ladenlokal

Verkauf: **219.000 €**

63150 Heusenstamm
Hessen
Deutschland

Baujahr	1996	Gesamtfläche	282,00 m ²
Etagen	2	Neben-/Lagerfläche	141,00 m ²
Energieträger	Gas	Verkaufsfläche	141,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Schaufensterfront	5,00 m
Zustand	gepflegt	Stellplätze	2
Etage	Erdgeschoss	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Solide Gewerbekapitalanlage mit sofortigem Cashflow und vertraglich gesicherten Mietsteigerungen.

- ✓ Sofortige Mieteinnahmen ab Eigentumsübergang
- ✓ Attraktive Anfangsrendite von ca. 8 %
- ✓ Vertraglich gesicherte Mietsteigerungen bis 2030
- ✓ Langfristiger Mietvertrag
- ✓ Überschaubares Investitionsvolumen
- ✓ Gute Lage im Rhein-Main-Gebiet

In zentraler Lage von Heusenstamm bieten wir ein vermietetes Ladenlokal mit attraktiver Anfangsrendite und vertraglich gesicherter Renditesteigerungen in einem gut besuchten Wohn- und Geschäftshaus an.

Die Gewerbeeinheit verfügt über ca. 141 m² Fläche und erstreckt sich über zwei Ebenen. Im Erdgeschoss befindet sich die großzügige Verkaufsfläche mit repräsentativer Schaufensterfront. Das Untergeschoss bietet praktische Lager- und Nebenflächen sowie Damen- und Herren-WCs. Zwei Außenstellplätze ergänzen das Angebot. Ein TG-Platz kann zusätzlich erworben werden.

Das Objekt ist seit dem 01.05.2025 vermietet. Der Mietvertrag läuft fest bis zum 30.04.2030 und beinhaltet eine jährliche Mietsteigerung von 30 € pro Monat. Dadurch profitieren Anleger von planbaren und bereits vertraglich gesicherten Ertragssteigerungen.

Eckdaten:

Kaufpreis: 219.000 €

Ladenfläche ca. 141 m² und Nutzfläche 141m²

Baujahr: 1996

Aktuelle Nettokaltmiete: 1.460 € monatlich

Jahresnettomiete aktuell: 17.520 €

Bruttorendite aktuell: ca. 8%

Jährliche Mietsteigerung um 30 €/Monat

Mietvertrag 2025, Laufzeit bis 30.04.2030

Verkaufsfläche im Erdgeschoss

Lagerflächen und Sanitärbereiche im Untergeschoss

2 Außenstellplätze

1 TG-Platz ist auf Wunsch zusätzlich erhältlich

Eine interessante Kapitalanlage für Investoren, die Wert auf laufende Erträge, planbare Mietsteigerungen und ein solides Gewerbeinvestment legen.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Ausstattung

Energieausweis wird bei Besichtigung vorgelegt.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Gäste-WC

Lage**Infrastruktur:**

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

Exposé - Galerie



Eingang



Verkaufsraum Schaufenster

Exposé - Galerie



Verkaufsraum Schaufenster



Verkaufsraum vorne

Exposé - Galerie



Verkaufsraum vorne



Verkaufsraum hinten

Exposé - Galerie



Treppe EG UG



Flur UG

Exposé - Galerie



Abstell UG



Toilette UG

Exposé - Galerie



Toilette UG