

# Exposé

## Praxis in Heusenstamm

**Heusenstamm | Diskrete Kapitalanlage | IST Faktor 17,3  
| Soll-Rendite 7,1%**



**DISKRETE KAPITALANLAGE IN HEUSENSTAMM**

**SOLIDE. LANGFRISTIG. PLANBAR.**

- Langfristig vermietete Gewerbeinheit
- Vertraglich gesicherte Mietentwicklung über 2033 hinaus
- Etablierte Praxis seit vielen Jahren am Standort
- Sofortige Mieteinnahmen ab Besitzübergang

**KAUFPREIS 289.000 €**

€ Kaufpreis <b>289.000 €</b>	€ Jahresnettokaltemiete aktuell <b>16.700 €</b> <small>p.a.</small>	€ Soll-Miete ab 2033 <b>20.400 €</b> <small>p.a.</small>	Factor aktuell <b>ca. 17,3</b>	Factor ab 2033 <b>ca. 14,2</b>	% Rendite ab <b>ca. 7,1</b>
---------------------------------	---	--	-----------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------

STABILE ERTRÄGE. SICHERE PERSPEKTIVEN. NACHHALTIG INVESTIEREN. Diskrete Vermarktung – weitere Informationen im Exposé

Objekt-Nr. **OM-468803**

**Praxis**

Verkauf: **289.000 €**

Kantstraße 38  
63150 Heusenstamm  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1996	Büro-/Praxisfläche	8.200,00 m <sup>2</sup>
Etagen	2	Gesamtfläche	82,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Garagen	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	2
Zustand	gepflegt	Heizung	Sonstiges
Etage	Erdgeschoss		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Solide Gewerbekapitalanlage mit langfristiger Ertragsperspektive

Zum Verkauf steht eine langfristig vermietete Gewerbeeinheit in Heusenstamm, die sich insbesondere für Kapitalanleger eignet, die Wert auf stabile Mieterträge, einen etablierten Gewerbemieter und eine vertraglich gesicherte Mietentwicklung legen.

Diskrete Vermarktung

Die Vermarktung erfolgt im Interesse des Mieters und der Eigentümer bewusst diskret. Daher werden weder die genaue Objektanschrift noch umfangreiche Innenaufnahmen veröffentlicht. Diese stellen wir erst auf Anfrage im Exposé bereit, das alle relevanten Informationen enthält.

Die Einheit ist seit vielen Jahren an eine erfolgreich etablierte Praxis vermietet, die den Standort dauerhaft nutzt. Das Mietverhältnis beinhaltet bereits heute vertraglich vereinbarte Mietanpassungen bis über 2033 hinaus und bietet damit eine hohe Kalkulations- und Planungssicherheit.

Die Jahresnettokaltmiete steigt gemäß Mietvertrag von derzeit 16.700 € p.a. auf 18.600€ in 2028 und auf 20.400 € p.a. ab 2033. Dadurch verbessert sich der Kaufpreisfaktor von derzeit 17,3 auf 14,2, während die Bruttorendite perspektivisch auf rund 7,1 % ansteigt.

Zum Angebot gehören ein Tiefgaragenstellplatz sowie weitere Außenstellplätze.

Bitte fragen Sie uns gerne an, Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Terminvereinbarung und unter Berücksichtigung des laufenden Praxisbetriebs.

Investmentkennzahlen

Kaufpreis: 289.000 €

Jahresnettokaltmiete aktuell: 16.700 € p.a.

Soll-Miete ab 2033: 20.400 € p.a.

Kaufpreisfaktor aktuell: ca. 17,3

Kaufpreisfaktor ab 2033: ca. 14,2

Aktuelle Bruttorendite: ca. 5,8 %

Perspektivische Bruttorendite: ca. 7,1 %

Highlights

Langfristig vermietete Gewerbeeinheit

Seit vielen Jahren etablierter Praxisstandort

Vertraglich vereinbarte Mietentwicklung über 2033 hinaus

Sofortige Mieteinnahmen ab Besitzübergang

Tiefgaragenstellplatz sowie Außenstellplätze inklusive

Geringer Verwaltungsaufwand

Attraktives Investment mit überschaubarem Kapitaleinsatz

Gute Infrastruktur und verkehrsgünstige Lage im Rhein-Main-Gebiet

# Ausstattung

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Gäste-WC

# Lage

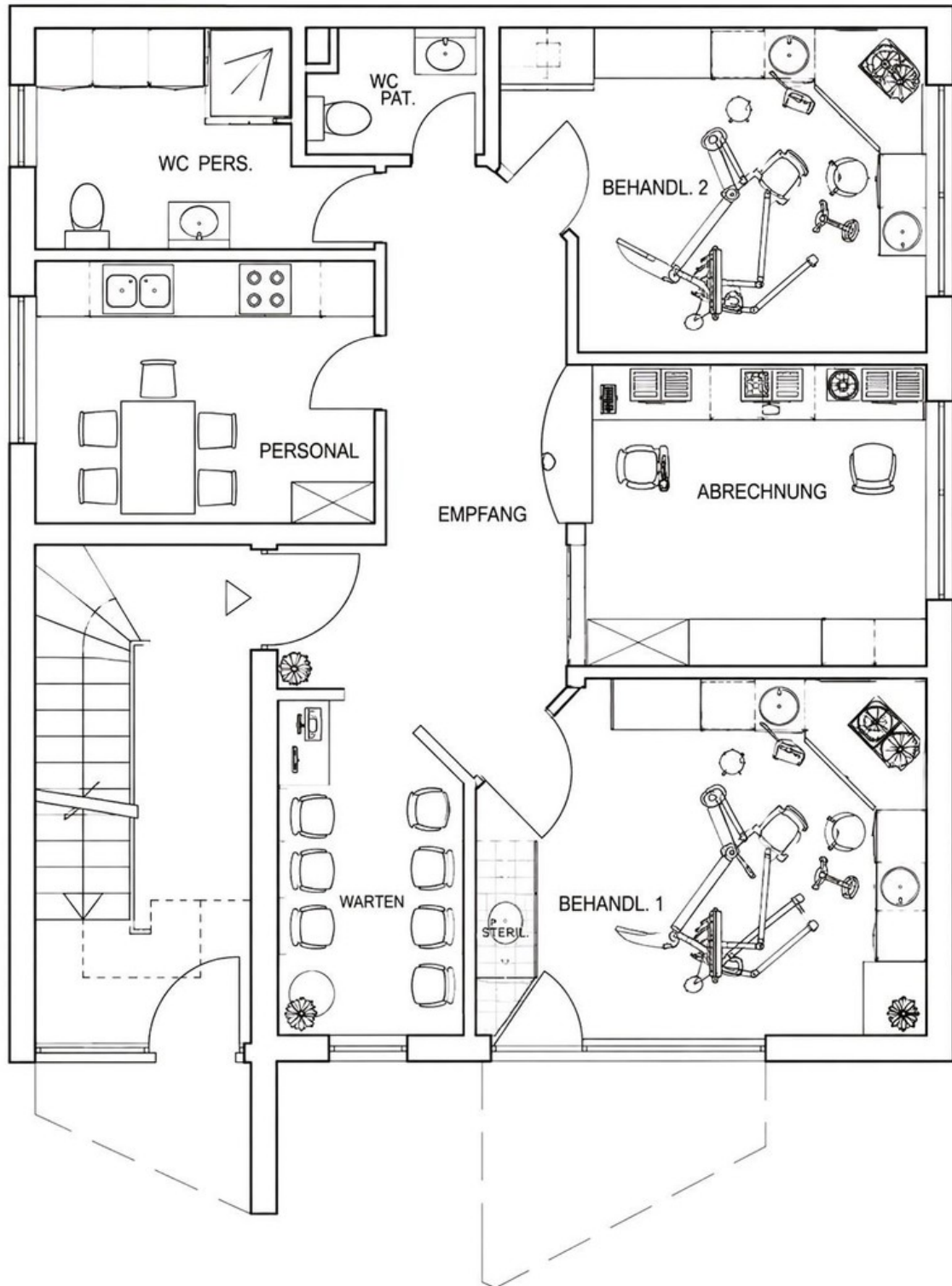
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	128,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	51,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

# Exposé - Grundrisse



Grundriss