

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Nidderau

1.168,- EUR/qm! Wohn- und Geschäftshaus mit viel Potenzial im Zentrum von Nidderau



Objekt-Nr. OM-290042

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **1.190.000 €**

Telefon: 06181 3062371

61130 Nidderau
Hessen
Deutschland

Baujahr	1982	Gewerbefläche	798,00 m²
Grundstücksfläche	1.617,00 m²	Gesamtfläche	1.018,00 m²
Etagen	3	Stellplätze	25
Wohnfläche	221,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl	Nettomiete Soll	110.000
Preis pro m²	1.168,95 €	Nettomiete Ist	68.045
Übernahme	sofort	X-fache Mieteinn.	17,40
Modernisierung Jahr	2023	Anzahl Einheiten	9
Zustand	nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Stadtzentrum-Investment: Renditestarke Gelegenheit in Nidderau-Heldenbergen!
(provisionsfrei für den Käufer)

An der Hauptverkehrsstraße von Nidderau-Heldenbergen gelegen bieten wir Ihnen eine einmalige Chance auf ein renditestarkes Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus 2 mehrgeschossigen Gebäudeteilen an. Diese Immobilienperle umfasst insgesamt 9 Mieteinheiten, bestehend aus 6 Gewerbe- und 3 Wohneinheiten auf einer Gesamtmietfläche von ca. 1.018 m². Der Gebäudekomplex erstreckt sich über ein ca. 1.617 m² großes Eckgrundstück an der Straßenkreuzung Windeckerstraße / Karbenerstraße. Der Gebäudekomplex besteht aus einem Altbau, schätzungsweise aus Anfang bis Mitte des 20. Jahrhunderts sowie einem großen Anbau aus dem Jahre 1982. Beide Gebäudeteile wurden jeweils in Massivbauweise errichtet und sind teil- bis vollunterkellert.

Der Altbau verfügt insgesamt über 4 Einheiten, bestehend aus einer gewerblich genutzten Einheit welche aktuell von einer Versicherungsagentur genutzt wird sowie 3 Wohneinheiten in den oberen Geschossen. Im Keller befindet sich die Haustechnik sowie Abstellräume für die Mieter. Der neuere Gebäudeteil umfasst insgesamt 5 gewerblich genutzten Mieteinheiten. Straßenseitig befinden sich 3 Ladeneinheiten mit großen Fensterfronten und guter Sichtbarkeit an der Straßenkreuzung. Das obere Geschoss teilen sich 2 Büromieter.

Der große Innenhof verfügt über insgesamt 25 PKW-Stellplätze welche für Mieter und Besucher der Liegenschaft zur Verfügung stehen. Beheizt werden die Gebäude über eine moderne Öl-Zentralheizung. Der Altbau befindet sich in einem dem alter entsprechend renovierungsbedürftigen Zustand. Der Anbau hingegen wurde bereits teilweise renoviert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Derzeit beträgt die Jahresnettomiete EUR 68.045,04. Doch die Potenziale dieser Investition sind beeindruckend: Durch die Neuvermietung der aktuell leerstehenden Ladeneinheit und eine marktgerechte Anpassung der Bestandsmieten lässt sich eine erhebliche Steigerung der Jahresnettomiete auf realistisch bis zu EUR 110.000,00 realisieren. Optional wäre zudem eine kostenpflichtige Stellplatzvermietung zur weiteren Renditesteigerung denkbar.

Hat das Angebot Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns Ihnen dieses lukrative Angebot persönlich vorstellen zu dürfen. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Investments und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Für Rückfragen oder Terminwünsche stehen wir Ihnen gerne unter folgender Rufnummer zur Verfügung:

Tel.: 06181-3062371

Besondere Merkmale:

- 2 Gebäude mit gemischter Nutzung
- Zentrale Lage, sehr gute Sichtbarkeit und flexible Vermietungsmöglichkeiten
- Großes Grundstück mit zahlreichen PKW-Stellplätzen
- Hohe Rendite durch Neuvermietung und Mietanpassung
- Gebäude sind teilweise unterkellert
- Gepflegter technischer und optischer Allgemeinzustand
- Doppeltverglaste Kunststofffenster

Ausstattung

- Gesamtmietfläche ca. 1.018 m²
- Grundstücksfläche ca. 1.617 m²
- Preis pro m² Mietfläche ca. 1.168,95 €

- 9 Mieteinheiten
- Starker Wertzuwachs und hohe Rendite durch Neuvermietung und Mietanpassung
- 2 Gebäude mit gemischter Nutzung
- Zentrale Lage, sehr gute Sichtbarkeit und flexible Vermietungsmöglichkeiten
- Großes Grundstück mit zahlreichen PKW-Stellplätzen
- Gebäude sind teilweise unterkellert
- Gepflegter technischer und optischer Allgemeinzustand
- Doppeltverglaste Kunststofffenster

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse

Sonstiges

Alle aufgeführten Angaben beruhen auf unverbindlicher Angabe des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb keine Haftung übernommen werden. Dieses Exposé dient nur zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.

Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich direkt an der Hauptverkehrsstraße von Nidderau-Heldenbergen, umgeben von einem Mix aus Wohnhäusern und Gewerbegrundstücken sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Die Stadt befindet sich am nordöstlichen Rand des Rhein-Main-Gebiets im Main-Kinzig-Kreis, Hessen. Sie erstreckt sich über mehrere Ortsteile, darunter Heldenbergen, Windecken, Erbstadt, Eichen und Ostheim. Mit einer Einwohnerzahl von etwa 19.800 bietet Nidderau eine angenehme Mischung aus ländlicher Idylle und urbaner Annehmlichkeit.

Nidderau verfügt über eine solide Bildungsinfrastruktur, die den Bedürfnissen von Familien gerecht wird. Insgesamt stehen hier vier Grundschulen sowie eine erstklassige weiterführende Schule zur Verfügung. Für Eltern mit kleinen Kindern ist Nidderau ebenfalls attraktiv, da zahlreiche Kindertagesstätten vorhanden sind, die eine qualifizierte Betreuung und Förderung der Kleinsten gewährleisten.

Nidderau ist gut ausgestattet, um den täglichen Bedarf der Bewohner abzudecken. Verschiedene Supermärkte bieten eine breite Auswahl an Produkten und erleichtern somit die Besorgungen im Alltag. Für die Gesundheitsversorgung stehen Ärzte und Apotheken vor Ort zur Verfügung, die sich um das Wohl der Einwohner kümmern. Krankenhäuser befinden sich in der näheren Umgebung und gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung.

Die Stadt Nidderau liegt in einer reizvollen Umgebung mit malerischer Natur. Die Nidder, ein Fluss, der sich durch die Stadt schlängelt, bietet Naherholungsmöglichkeiten und lädt zu entspannenden Spaziergängen ein. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht es den Bewohnern, die umliegenden Metropolen Frankfurt, Hanau und Offenbach bequem zu erreichen, während sie gleichzeitig von der ruhigen Atmosphäre einer beschaulichen Stadt profitieren.

Nidderau, mit seinen unterschiedlichen Ortsteilen, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten sowie einer zuverlässigen Gesundheitsversorgung, bietet eine attraktive Wohngegend für Familien und Menschen jeden Alters. Die umliegende Natur und die Nähe zu bedeutenden Städten runden das positive Gesamtbild dieser lebendigen Gemeinschaft ab.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	11,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	160,00 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



2

Exposé - Galerie



3



4

Exposé - Galerie



5



6

Exposé - Galerie



7



8

Exposé - Galerie



9



10

Exposé - Galerie



11

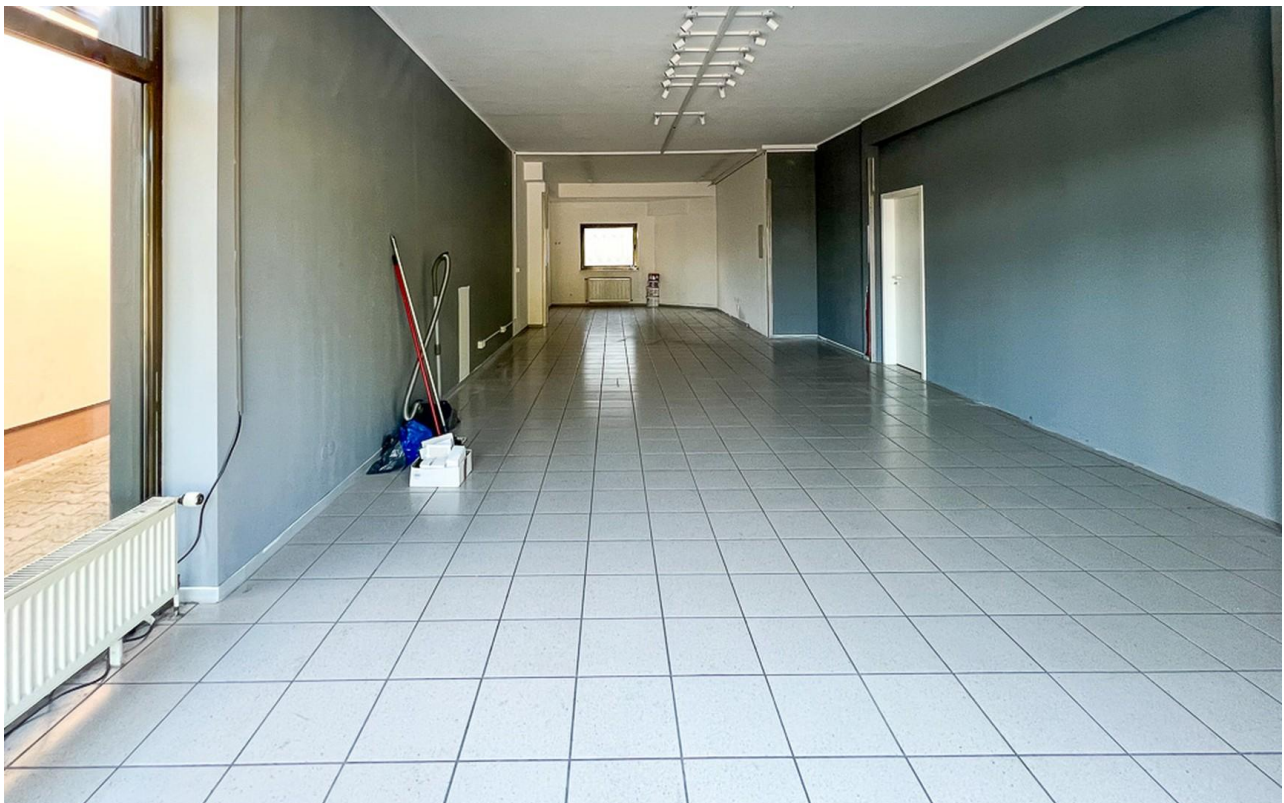


12

Exposé - Galerie



13



14

Exposé - Galerie



15



16