



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

### Top Kapitalanlage

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-AND-79074

## Attraktive Gewerbeimmobilie mit langfristigem Mieter TEDI in Oberzent-Beerfelden

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>550.000,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>5,95 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.</b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>2.104,0 m<sup>2</sup></b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

<b>Baujahr</b>	<b>1988</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2021</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Flüssiggas</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>02.03.2027</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>148</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Flüssiggas</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>03.03.2017</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Gewerbe</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

**Die Immobilie befindet sich in Beerfelden, einem Stadtteil der Stadt Oberzent im südhessischen Odenwaldkreis. Oberzent entstand im Jahr 2018 durch den Zusammenschluss mehrerer Gemeinden und zählt heute flächenmäßig zu den größten Städten Hessens. Mit rund 10.000 Einwohnern übernimmt die Stadt eine zentrale Versorgungsfunktion für das ländlich geprägte Umland.**

**Beerfelden bildet dabei das historische und wirtschaftliche Zentrum der Region und fungiert als wichtiger Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort für zahlreiche umliegende Ortsteile und Gemeinden. Dadurch ergibt sich ein stabiles Einzugsgebiet für den lokalen Einzelhandel im südlichen Odenwald.**

**Der Standort liegt im erweiterten wirtschaftlichen Einflussbereich der Metropolregion Rhein-Neckar mit den bedeutenden Oberzentren Mannheim, Heidelberg und Darmstadt. Die Region zeichnet sich durch stabile mittelständische Wirtschaftsstrukturen sowie eine hohe Wohn- und Lebensqualität aus.**

**Die Immobilie befindet sich in der Häfengasse innerhalb eines etablierten Nahversorgungsbereichs von Beerfelden. Unmittelbar angrenzend befindet sich ein großflächiger REWE-Supermarkt mit rund 2.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie etwa 180 zusätzlichen Parkplätzen. Als frequenzstarker Ankermieter trägt dieser maßgeblich zur Kundenfrequenz und Attraktivität des gesamten Einzelhandelsstandorts bei.**

**Das direkte Umfeld ist geprägt von weiteren Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsunternehmen sowie gastronomischen Angeboten. Die Lage profitiert dadurch von einer konstanten Kundenfrequenz, die insbesondere durch die täglichen Versorgungseinkäufe der regionalen Bevölkerung generiert wird.**

**Über die regionalen Verkehrsachsen B45 und B460 ist der Standort sehr gut erreichbar und mit den umliegenden Gemeinden verbunden. Die gute verkehrliche Anbindung sowie ausreichende Parkmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld sichern eine komfortable Erreichbarkeit für Kunden aus dem gesamten Einzugsgebiet.**

**Insgesamt handelt es sich um einen etablierten Nahversorgungsstandort mit stabiler Nachfrage, frequenzstarkem Umfeld und nachhaltiger Bedeutung für die regionale Grundversorgung.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

*Diese gepflegte Gewerbeimmobilie ist langfristig an den bekannten Non-Food-Discounter TEDI vermietet und stellt damit ein solides Investment mit stabilen Einnahmen dar. Das Objekt wurde im Jahr 1988 in massiver Bauweise errichtet und im Jahr 2021 umfassend modernisiert. Im Zuge der Modernisierung wurde die Immobilie auf einen zeitgemäßen technischen Stand gebracht, unter anderem wurde das Satteldach neu gedeckt. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung mit Flüssiggastank (10.000 Liter).*

### **Grundstück**

*Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 2.104 m<sup>2</sup> und setzt sich aus zwei Flurstücken zusammen:*

*Flurstück 1078/3: 1.694 m<sup>2</sup> (Erbbaurecht)*

*Flurstück 1078/2: 410 m<sup>2</sup> (Eigentum)*

*Durch diese Kombination aus Erbbau- und Eigentumsfläche ergibt sich eine wirtschaftlich interessante Grundstücksstruktur.*

### **Gebäude und Flächen**

*Die Gewerbefläche beträgt insgesamt ca. 740 m<sup>2</sup> und ist funktional aufgeteilt in:*

*ca. 632 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche*

*ca. 108 m<sup>2</sup> Nebenflächen*

### **Die Nebenflächen umfassen:**

**Büro**

**Lagerflächen**

**Abstellräume**

**Aufenthaltsraum für Mitarbeiter**

**Damen- und Herren-WC mit Umkleide**

**Heizungs- und Maschinenraum**

*Die Immobilie ist optimal auf die Anforderungen eines Einzelhandelsbetriebes zugeschnitten und verfügt über eine wirtschaftliche Grundrissstruktur.*

### **Vermietung**

*Die Immobilie ist vollständig an den Non-Food-Discounter TEDI vermietet.*

*Der Mietvertrag läuft aktuell bis zum 31.03.2031 und beinhaltet drei Verlängerungsoptionen à fünf Jahre, wodurch sich für den Investor eine langfristige Nutzungsperspektive ergibt.*

### **Photovoltaikanlage**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

**Auf dem Dach des Gebäudes befindet sich eine Photovoltaikanlage, die eine zusätzliche Einnahmequelle darstellt. Die Einspeisevergütung läuft noch bis 31.01.2033.**

### **Wirtschaftliche Kennzahlen**

**Die Immobilie generiert stabile Einnahmen aus der Vermietung sowie aus der Photovoltaikanlage.**

### **Jährliche Einnahmen:**

**Mieteinnahmen: 36.000 €**

**Sonstiges Photovoltaik: 955 €**

**Hinweis: Die Außenansichten wurden mittels KI optimiert.**

### **Jährliche Kosten:**

**Erbbauzins: 9.012 €**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die**

**Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.**

### **Nettoertrag p.a.:**

**27.943 €**

**Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen**

**auch verändern kann. Die im Exposé ausgewiesene Käuferprovision ist nach Abschluss des**

**notariellen Kaufvertrages fällig**



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



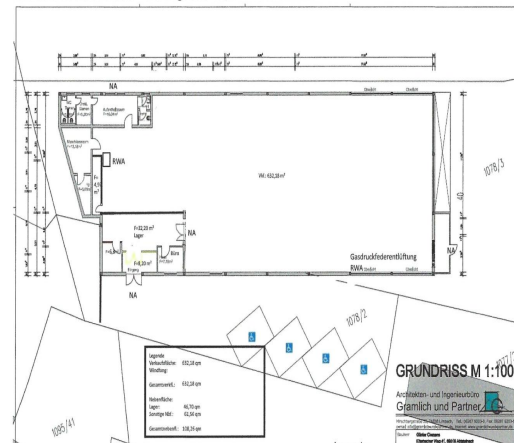
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



TEDI-Markt Beerfelden - Häfengasse 40, 64740 Oberzent



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)