



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-DL-39838

Große und gepflegte Kfz-Werkstatt inkl. 2-Fam-Haus.

Eckdaten

Kaufpreis

748.000,00 €

Kaufpreis pro m²

802,83 €

Provision

3,57 % inkl. 19% MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	195,5 m²
Nutzfläche	815,9 m²
Grundstücksfläche	1.430,0 m²
Gesamtfläche	1.430,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	1,0
Lagerfläche	989,0 m²
Baujahr	2001
Ausstattungskategorie	Standard
Befuerung	Öl

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	27.04.2033
Energieträger	Öl
Stromwert	76.6
Wärmewert	343.6
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	27.04.2023
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Diese praktische, große und gepflegte Werkstatt mit angrenzendem 2 Fam-Wohnhaus befindet sich in einem Ortsteil der Gemeinde Biebertal im mittelhessischen Landkreis Gießen. Das 800 Seelendorf liegt im Gleiberger Land im nördlichen Teil der Gemeinde. Etwas abgelegen der Hauptstraße genießen Sie die ländliche Ruhe und Umgebung. Perfekt, um nach einem stressigen Arbeitstag, entspannt die Füße hochzulegen.

Entfernungen:

*Gießen Zentrum: ca. 14 Km
Marburg Zentrum: ca. 25 Km
Wetzlar Zentrum: ca. 18 Km
Frankfurt Zentrum: ca. 80 Km
Frankfurter Flughafen: ca. 85 Km*

Autobahnanschlüsse:

*A 45: ca. 20 Km
A5: ca. 40 Km*

Objektbeschreibung

Ihr lukratives Angebot!

Mieteinnahme von 60.000,- € netto im Jahr und zugesichert bis zum 31.12.2025.

Ein paar Worte zu Beginn:

Bitte sehen Sie von einer eigenständigen Besichtigung aus Rücksicht des Mieters und des Geschäftsablaufes ab. Der Mieter duldet keine eigenständigen Besichtigungen bzw. Erteilung von Auskünften. Die Kontaktaufnahme sowie Terminvergabe erfolgt nur über mich. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Schwer zu finden, aber doch zu haben!!!

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach,oder vielleicht beide Wohnungen vermieten und sein eigenes Gewerbe betreiben. Ganz nach Ihren Wünschen.

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Wohn- und Gewerbeobjekt in Biebertal. Der Gebäudekomplex, welcher im Jahr 1980 erbaut, und zwischen 2001 und 2004 massiv um- und

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

angebaut wurde, befindet sich ruhig gelegen auf einem Grundstück mit 1430 m².

Das Erdgeschoss besteht aus fünf Werkstätten mit Rolltoren, einem Bürotrakt, sowie großzügigen Lagerflächen. Die gesamte Erdgeschossfläche von ca. 650 m² kann gewerblich genutzt werden und bietet somit vielfältige Möglichkeiten. Weitere Lagerfläche von ca. 80 m², sowie zwei Aufenthaltsräume befinden sich ein Stockwerk höher in der großen Werkstatt. Zudem stehen PKW-Stellplätze auf dem abschließbaren Hof zur Verfügung.

Hier finden Sie die ideale Kombination aus Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten, denn 2004 wurde der hintere Bereich der Werkstatt um zwei Stockwerke mit insgesamt zwei Wohnungen aufgestockt und um einen Treppenhausanbau erweitert.

Die erste Wohnung befindet sich im 1. Stock und umfasst ca. 123 m² Wohnfläche. Hier erwarten Sie vier Zimmer, eine Küche, ein Bad mit Dusche und Badewanne, ein Gäste-WC, ein Abstellraum, 2 Flure und ein großer Balkon, der von der Küche aus zugänglich ist. Der große Wohn- und Essbereich ist der Mittelpunkt der Wohnung und lädt zum Verweilen ein. An kalten Tagen sorgt hier ein gemauerter Kaminofen für behagliche Wärme und senkt die Heizkosten. Besonders zu erwähnen sind hier der sehr schöne Parkettboden im Flur und im Wohnzimmer, die modern gefliesten Bäder und Böden, sowie das große Panoramafenster im Wohn- und Essbereich.

Die zweite Wohnung im 2. Stock unter dem Dach bietet ca. 72 m² Wohnfläche. Durch die wenigen Dachschrägen und Dachgauben wirkt die Wohnung groß und hell. Hier befinden sich zwei Zimmer, eine Küche mit Zugang zum großen Balkon, ein Bad mit Dusche und Badewanne, ein Gäste-WC und einen Flur. Hochwertige Parkettböden wurden auch in dieser Wohnung im Flur und im Wohnzimmer verlegt und die Bäder modern gefliest.

Beide Wohnungen sind schön geschnitten und lichtdurchflutet. Von den nach Süd-Westen ausgerichteten Balkonen genießen Sie die Abendsonne und können sich nach einem langen Arbeitstag perfekt entspannen.

Die Wohnungen sind über das separate Treppenhaus erreichbar, welches mit hochwertigem Granitboden ausgestattet ist.

Da wo gearbeitet wird, dort fallen auch Späne. Aufgrund der gewerblichen Nutzung sind an einigen Stellen Schönheitsreparaturen erforderlich. Dennoch bietet die Immobilie mit ihrer riesigen Fläche und ihrer flexiblen Gestaltungsmöglichkeit ein enormes Potenzial.

Gestalten Sie die Räumlichkeiten nach Ihren individuellen Bedürfnissen und starten Sie Ihr eigenes Projekt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Alle Fakten auf dem Punkt gebracht:

- hohe Mieteinnahmen von 60.000 € netto im Jahr zugesichert bis zum 31.12.2025
- Wohnen und Arbeiten auf einem Fleck
- ruhige Lage
- Massiv gebaut und gepflegt
- voll vermietet
- Immobilie wird frei nach Absprache

- Grundstück 1430 m²
- Gewerblich genutzte Fläche ca. 795 m²
- Fünf Werkstätten mit Rolltore
- Werkstattfläche ca. 350 m²
- Viel Lagerflächen
- PKW Stellflächen im Innenhof
- 2001 Aufstockung mit Wohnhaus
- zwischen 2001 und 2004 verschiedene Werkstattanbauten

Zwei Wohnungen:

- Wohnung 1.OG: ca. 123 m² Wohnfläche, 4 Zi, Kü, Bad, WC, Abstellraum, 2x Flur, Balkon, 2 Eingänge
- Wohnung Dachgeschoss: ca. 72 m² Wohnfläche, 2 Zi, Kü, Bad, WC, Flur, Balkon
- Parkettböden in Wohnzimmern und den Fluren
- Modern geflieste Bäder mit Dusche und Badewannen
- Modern geschnitten und lichtdurchflutet
- Große Balkone

-Bilder sagen mehr als tausend Worte-

**WICHTIG INFORMATIONEN FÜR DIE ERSTKONTAKTAUFNAHME!!!!
BITTE UNBEDINGT BEACHTEN.**

1. Nutzen sie bitte den Onlinekontakt des Portals für den Erstkontakt.
Im Anschluss erhalten Sie das Exposé mit weiteren Bildern zugesandt inkl. einem Link für den 360° Rundgang. Laden Sie sich, vor einer telefonischen Kontaktaufnahme, das Exposé herunter.
2. Bitte sehen Sie sich die komplette 360° - Besichtigung an, bevor Sie mit uns einen

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Besichtigungstermin vereinbaren! Der Besuch der 360° - Besichtigung ist Voraussetzung für eine Hausbesichtigung.

Unser exklusiver 360° Immobilienrundgang ermöglicht Ihnen bereits eine erste "Besichtigung", ganz egal wann und wie lange Sie möchten!

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Lassen Sie sich diese Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Kontaktieren Sie mich über das Immobilienportal. Im Nachgang erhalten Sie von mir das komplette Exposé zugesandt mit mehr Informationen. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden ist dies unumgänglich.

*Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme!
Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!*

*Hinweis:
Die im Exposé evtl. abgebildeten Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil des Angebotes, es sei denn, es wurde besonders darauf hingewiesen.*

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?

*Als lokale Immobilienexperten bieten wir Ihnen unseren kompletten Service, der Sie als Verkäufer von Beginn an bis hin zum Notartermin begleitet.
Mit unserer Erfahrung und der Kenntnis des lokalen Immobilienmarktes möchten wir gerne auch Sie beim Immobilienverkauf unterstützen.*

Als selbständiger FALC-Partner profitieren unsere Kunden von noch mehr Vorteilen, da wir Teil eines Immobiliennetzwerkes mit mehr als 150 Partnern an über 100 Standorten in Deutschland und Europa sind. So können wir Ihnen über 1.000 Immobilien anbieten, national wie international. In unserer Datenbank warten weit über 50.000 Interessenten auf Ihre Immobilie.

Gerne verkaufen wir mit Kompetenz und Leidenschaft auch Ihr Objekt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Weil Immobilien Vertrauenssache sind !

Ihr Ansprechpartner:

Dietmar Linden

0151 - 200 20 426

dietmar.linden@falcimmo.de

Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in:

Langgasse 6

35510 Butzbach

Wir freuen uns auf Sie!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

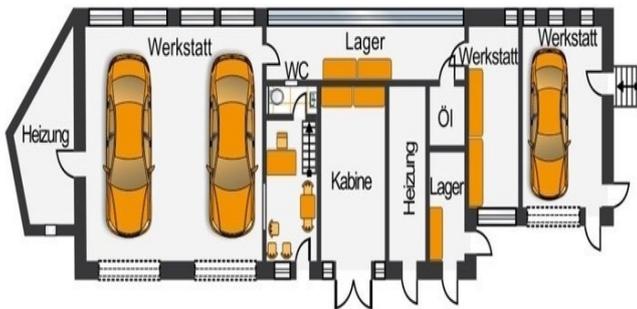


WP Immo Manager

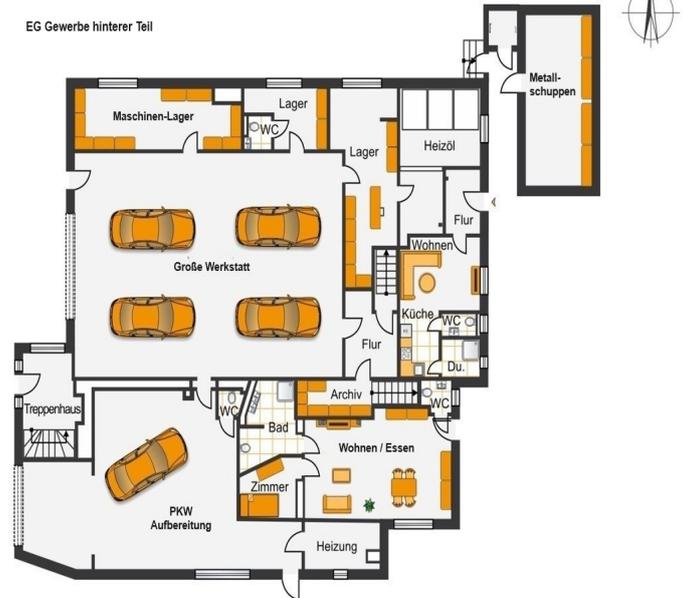
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

EG Gewerbe vorderer Teil



EG Gewerbe hinterer Teil



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

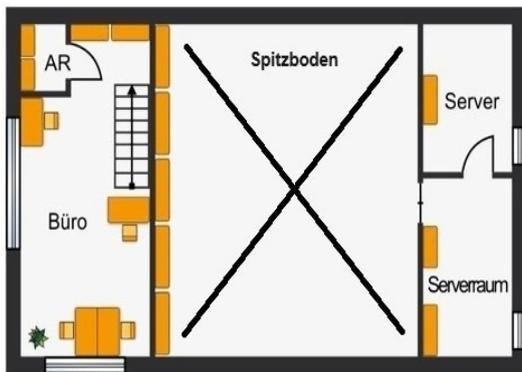


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

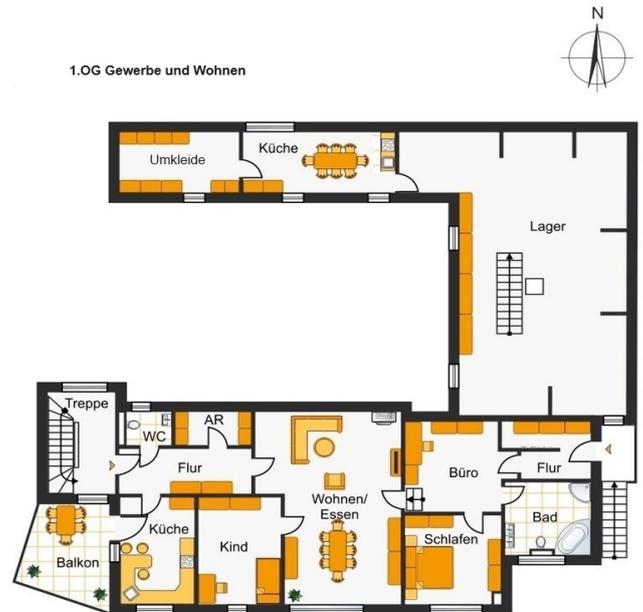
1.OG Bürotrakt



FALC
IMMOBILIEN



1.OG Gewerbe und Wohnen



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Dachgeschoss



FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)