



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Kapitalanlage



* für den Käufer



Objektnummer FALC-EDi-80666

Historische Tankstelle * vollvermietetes Investment in Top-Lage von Leuna-Gartenstadt

Eckdaten

Kaufpreis	995.000,00 €
Jahresnettomiete	74.415,64 €
Faktor	13,4
Provision	3,57 inkl. MwSt.

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

Grundstücksfläche	750,0 m²
Anzahl Stellplätze	18,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	2,0
Baujahr	1927
Zustand	Neuwertig
Letzte Modernisierung	2015
Ausstattungskategorie	Standard
Bodenart	Fliesen
Stellplatzart	Außenstellplatz

Energieausweis

Geltende EnEV	Nicht nötig
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

Die Lage dieses Gewerbeobjekts überzeugt durch ihre hohe Sichtbarkeit und die ausgezeichnete Erreichbarkeit – ideale Voraussetzungen für publikumsintensive Nutzungen wie eine Bäckerei sowie für eine dienstleistungsorientierte Vermietungsfirma.

Direkt im Umfeld profitieren beide Einheiten von einer sehr guten Frequenz: Der tägliche Einkauf lässt sich bequem mit einem Besuch in der Bäckerei verbinden, da ein Supermarkt in unmittelbarer Nähe liegt. Das stärkt die Laufkundschaft und sorgt für konstante Nachfrage im Tagesgeschäft.

Ein weiterer Standortvorteil ist die starke Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Straßenbahn- und Bushaltestelle befinden sich praktisch vor der Tür, wodurch Mitarbeitende, Kundschaft und Lieferverkehre den Standort schnell und unkompliziert erreichen. Auch ein Bahnhof liegt in der näheren Umgebung und erweitert den Einzugsbereich zusätzlich.

Für die Mittagspause oder kurze Erledigungen sind Gastronomieangebote sowie medizinische Versorgung im direkten Umfeld vorhanden. Grünflächen in der Nähe bieten zudem einen angenehmen Ausgleich – ein Pluspunkt für Beschäftigte und Besucher.

Insgesamt bietet die Mikrolage eine überzeugende Kombination aus Nahversorgung, ÖPNV-Anbindung und Alltagsinfrastruktur. Damit ist der Standort sowohl für die Bäckerei mit Fokus auf Laufkundschaft als auch für die Vermietungsfirma mit planbaren Kundenkontakten und guter Erreichbarkeit attraktiv und nachhaltig nutzbar.

Objektbeschreibung

Dieses Gewerbeobjekt präsentiert sich als gepflegter, klar strukturierter Standort für eine große Bäckereikette mit einladender Außenwirkung und gut sichtbarem Auftritt.

Diese außergewöhnliche Immobilie sollte die erste Tankstelle in Deutschland gewesen sein und besitzt damit einen besonderen historischen Charakter. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und vereint architektonische Geschichte mit einer wirtschaftlich soliden und modernen Nutzung der Gegenwart.

Die ehemalige Tankstelle wurde umfassend im Jahr 2015 kernsaniert und technisch modernisiert. Sämtliche Maßnahmen einschließlich der fachgerechten Altlasten- und Kontaminierungsbearbeitung, wurden durch spezialisierte Fachunternehmen durchgeführt. Der heutige Zustand präsentiert sich gepflegt, wertig und nachhaltig instand gesetzt.

Strategischer Standort mit hoher Frequenz:

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Chemiestandort Leuna – einem der

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

bedeutendsten Industriestandorte Deutschlands. Am bekannten Standort Leuna sind zahlreiche nationale und internationale Unternehmen ansässig, mit über zehntausend Beschäftigten im Umfeld.

Diesen interessanten Investitionsstandort Leuna hat vermutlich nicht jeder Investor bzw. Kapitalanleger auf dem Schirm auch im Glauben, dass Sauberkeit hier ein Störfaktor sein könnte, was ganz und gar nicht zutrifft.

Die starke gewerbliche Prägung der Lage sorgt für eine dauerhaft hohe Kundenfrequenz und verlässliche Nachfrage im unmittelbaren Umfeld.

Solide Vermietung – langfristige Sicherheit:

Hauptmieter ist eine etablierte Bäckerei mit langfristigem Mietvertrag. Der Standort gilt als strategisch hervorragend positioniert und wird stark frequentiert. Für Kapitalanleger bedeutet dies eine stabile und planbare Einnahmesituation.

Zusätzlich befinden sich im Objekt weitere Büroflächen, die ebenfalls langfristig vermietet sind. Mietausfälle gab es bislang nicht.

Diese Kombination aus:

- historischer Substanz***
- Denkmalschutzstatus***
- hochwertiger Sanierung***
- strategischer Gewerbelage***
- langfristiger Vollvermietung***

macht das Objekt zu einer nachhaltigen und sicheren Investmentmöglichkeit.n der Gesamtschau bietet dieses Objekt eine solide Grundlage für eine gewerblich geprägte Kapitalanlage mit klarer Nutzungslogik, gepflegtem Erscheinungsbild und einem Betriebskonzept, das sich in den vorhandenen Flächen gut abbilden lässt

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

Ausstattung

- Das Gebäude zeigt sich in massiver Bauweise mit heller Fassade und markanten Fensterflächen, ergänzt durch einen überdachten Außenbereich, der den Aufenthalt im Freien angenehm erweitert.**
- Direkt vor dem Objekt stehen befestigte Flächen zur Verfügung, die den Zugang für Kundschaft und Betrieb im Alltag erleichtern. Im Inneren unterstreichen eine moderne, warm wirkende Gestaltung sowie eine zeitgemäße technische Ausstattung den insgesamt ordentlichen Gesamteindruck und schaffen ein Umfeld, das auf einen kontinuierlichen Betrieb ausgelegt wirkt.**
- Ausreichend Kundenparkplätze gut zugänglich sind vorhanden**
- Viesmann Gasheizung**
- Es gibt einen Ölabscheider**
- der ehemalige Tank ist fachgerecht gereinigt und verfüllt**
- Alle Toiletten sind mit modernen Fliesen für Böden und Wände ausgestattet.**
- Derzeitige netto Jahresmieteinnahme kalt beträgt: 74 415,64 EUR von zwei Mietparteien**

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

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers und ist Vor-Ort nachprüfbar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Jegliche Haftungsansprüche schließen wir damit aus.

Die in diesem Exposé enthaltenen Fotos können ganz oder teilweise unter Einsatz digitaler Bildbearbeitung und/oder künstlicher Intelligenz erstellt oder optimiert worden sein. Sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Verbindlich sind nur die tatsächlichen Gegebenheiten bei einer Besichtigung vor Ort

Ausführliche Informationen erhalten Sie auf Anfrage bei potenziellem Kaufinteresse. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an und hinterlegen Ihre Daten auf dem Kontaktformular zum Anbieter in Ihrem Portal. Nur so können wir Ihre geschätzte Anfrage und Interesse berücksichtigen.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die FALC Immobilien GmbH & Co KG nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

Sie haben auf Anhieb nichts gefunden oder suchen Sie etwas ganz bestimmtes? Teilen Sie uns einfach mit was Sie suchen und wonach wir für Sie die Augen offen halten dürfen. Profitieren Sie von den Vorteilen einer professionellen Maklersuche. Der Suchauftrag ist unverbindlich.

Auf unserer Homepage www.falcimmo.de, unter der Rubrik Immobiliensuche halten wir für Sie zum einen den Online-Suchauftrag bereit, haben aber auch viele andere nützliche Informationen für Kaufinteressenten und Eigentümer.

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](#)



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](#)