



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KaLi-76833

**Gewerbe-Doppelpack - vermietete Gewerbeimmobilie mit zwei etablierten Nutzungen**

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**749.000,00 €**

**5,95 % vom notar. beurkundeten Kaufpreis inkl. MwSt.**

**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*

<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.537,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>200,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>8,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1996</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2023</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage, Außenstellplatz</b>
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>28.11.2027</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>138.3 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>29.11.2017</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](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

***Neu-Anspach gilt als solider, wachsender Wohnstandort im Hochtaunuskreis mit attraktiven Mietrenditen im Vergleich zu den umliegenden Premiumstandorten. Die gute Infrastruktur, die Nähe zu Natur und Metropole sowie die hervorragende Anbindung schaffen eine überdurchschnittliche Standortqualität und versprechen langfristige Vermietbarkeit und Wertstabilität.***

***Die Immobilie liegt innerhalb eines etablierten Wohn- und Mischgebiets von Neu-Anspach mit gepflegten Mehrfamilienhäusern, kleineren Geschäftseinheiten und guter sozialer Infrastruktur.***

**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**

**Schön, dass Sie vorbei schauen - Wir bieten Ihnen eine seltene Gelegenheit, gleich zwei Ladenlokale innerhalb einer Liegenschaft zu erwerben. Beide Einheiten sind zuverlässig verpachtet und generieren eine stabile Bruttomietrendite von 6 %. Die unterschiedliche Branchenstruktur sorgt für eine Risikostreuung innerhalb des Objekts.**

**Seit 30 Jahren fester Bestandteil von Neu-Anspach und damit kaum wegzudenken - Der Gastronomiebetrieb präsentiert sich mit einer vollausgestatteten Pizzeria und einer integrierten Eisdielen auf 130 m<sup>2</sup>. Die Bewirtschaftung erfolgt mit viel Herzblut und einem treuen Gästekreis. Das Ausgabefenster der Eisdielen ist zur Straßenseite ausgerichtet und sorgt in den Sommermonaten für hohe Laufkundschaft und zusätzliche Umsätze.**

**Der Innenbereich umfasst einen großzügig angelegten Hauptgastraum, der eine angenehme und einladende Atmosphäre bietet. Ergänzend steht im Hinterhof ein kleiner Außenbereich als Gästeterrasse mit zusätzlichen Sitzplätzen zur Verfügung – ideal für den Outdoor-Betrieb an warmen Tagen.**

**Eine großzügige Küche mit Zugang zur Toilette, separate Kundentoiletten sowie ein 25 m<sup>2</sup> großer Kellerraum ermöglichen einen reibungslosen gastronomischen Betrieb.**

**Das zweite Ladenlokal bietet großzügige Schaufenster von zwei Seiten und ist von der Straße aus gut einsehbar. Die 70 m<sup>2</sup> verteilen sich auf den Hauptraum sowie die Toiletten. Das Ladenlokal ist seit dem Jahr 2022 an eine Fahrschule verpachtet.**

**Das Angebot wird abgerundet durch 3 PKW-Stellplätze vor dem Haus, 3 PKW-Stellplätze hinter dem Haus, die im Sommer als Außenbereich dienen sowie zwei Stellplätze in der Tiefgarage.**

**Die monatlichen Pachteinahmen für beide Gewerbeflächen betragen 3.680,- Euro zzgl. 75,- Euro für den vermieteten Tiefgaragen-Stellplatz. Aufgrund der aktuellen Stellplatzverordnung müssen 4 zusätzliche Stellplätze in der Nachbarschaft angemietet werden. Die Kosten dafür (120 Euro) trägt der Pächter der Pizzeria.**

**Die Kombination aus guter Lage, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einer wachsenden Bevölkerung in der Region macht diese Gewerbe-Immobilie zu einer lohnenden Investition.**

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*

## **Ausstattung**

**Alles auf einen Blick:**

- 2 verpachtete Gewerbeeinheiten im EG einer Liegenschaft
  - 200 m<sup>2</sup> ( 130 m<sup>2</sup> / 70 m<sup>2</sup>)
  - 6 Außen-Stellplätze
  - 2 Tiefgaragen-Stellplätze
  - 4 zusätzliche Stellplätze müssen in der Nachbarschaft angemietet werden (120 Euro p.M.)
  - 9.923,- Euro p.a. umlagefähig / 5.596,- Euro p.a. nicht umlagefähig, davon 3.273,- Euro Rücklagenzuführung
  - MEA: 1.091 von 10.000
- Netto-Pachteinnahmen p.M. 3.680,- Euro + 75,- Euro für einen der beiden TG-Stellplätze

## **Sonstiges**

**Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie persönlich.**

**Ihr Ansprechpartner: Katharina Liebetrau**

**E-Mail: [katharina.liebetrau@falcimmo.de](mailto:katharina.liebetrau@falcimmo.de)**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Jegliche Haftungsansprüche schließen wir damit aus.**

**Gerne stehen wir Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.**

**Sollten Sie eine Finanzierung benötigen, dann scheuen Sie sich nicht, uns anzusprechen. Unser Partner FALC-Finance arbeitet mit über 350 Banken zusammen und ist somit in der Lage, Ihnen eine passende Finanzierung anbieten zu können.**

**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



KI-generierter Inhalt

**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](https://www.media-store.net)

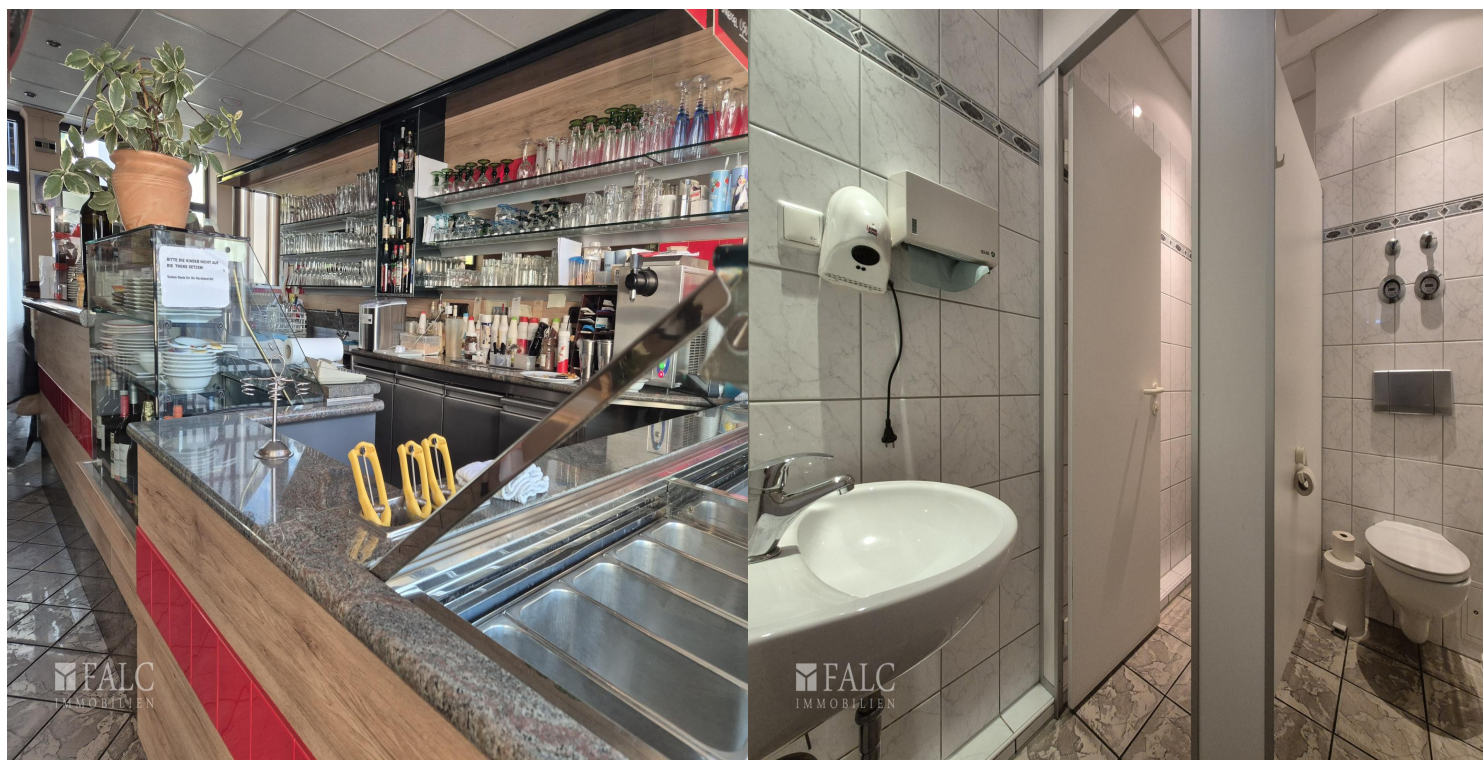
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

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

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



**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](#)