



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MaS-55663

## Über 5% Mietrendite 3-Familienhaus mit Gewerbe

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>1.450.000,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>2.178,81 €</b>
<b>Provision</b>	<b>5,95 % inkl. MwSt.</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](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>200,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>45,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>638,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>665,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>4,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1966</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Befeuering</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Freiplatz</b>
<b>DV Verkabelung</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>23.03.2032</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Stromwert</b>	<b>14.4</b>
<b>Wärmewert</b>	<b>578.9</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>24.03.2022</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**

***Das zentral gelegene Gebäude befindet sich im Herzen von Neu-Isenburg. In unmittelbarer Nähe des Isenburg Centers und den zahlreichen Geschäften entlang der Frankfurter Straße finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Innerhalb kurzer Zeit erreichen Sie zudem die Städte Frankfurt, Offenbach und den Flughafen.***

***Die Stadt Neu-Isenburg ist im Westen und Norden an die kreisfreie Stadt Frankfurt am Main angrenzend. Im Osten grenzt sie an die ebenfalls kreisfreie Stadt Offenbach am Main und im Süden an Dreieich, Langen sowie Mörfelden-Walldorf im Kreis Groß-Gerau.***

***Neu-Isenburg besteht aus der historischen Kernstadt, dem Stadtteil Zeppelinheim, der eingemeindet wurde, sowie der Satellitenstadt Gravenbruch, die in den 1960er Jahren erbaut wurde. Die Bebauung der Stadtteile wird durch Waldgebiete voneinander abgegrenzt.***

## **Objektbeschreibung**

***Direkt neben dem pulsierenden Isenburg-Zentrum befindet sich eine Immobilie, die vor Energie und Potenzial nur so strotzt - und wir haben sie exklusiv für Sie im Angebot!***

***Das Gebäude wurde im Jahre 1966 erbaut und bietet im Vorderhaus eine Gastronomieeinheit sowie drei Wohnungen.***

***Doch das ist noch lange nicht alles: Im hinteren Bereich finden Sie sieben Büroeinheiten und zwei Garagen, während im Hof vier Kfz-Stellplätze auf Sie warten.***

***Die Immobilie ist bereits komplett vermietet und bringt Ihnen eine Kaltmiete von unglaublichen 77.796 Euro im Jahr ein!***

***Doch das ist noch lange nicht alles - die Kellerräume bieten ein zusätzliches Potenzial, da sie eventuell als Lagerräume oder ähnliches separat vermietet werden können. Diese Räume wurden bereits brandschutztechnisch umgebaut und vom Brandschutz-Sachverständigen sowie vom Kreisbauamt abgenommen.***

***Und das Beste kommt noch:***

***Durch die fast abgeschlossene städteplanerische Maßnahme "Stadtquartier Süd" wird das angrenzende ehemalige AGFA- und DuPont-Gelände neu entwickelt. Hier entstehen gerade Wohn- und Gewerbegebäude, was sicherlich zu einer weiteren, vorteilhaften Entwicklung der Immobilie beitragen wird.***

***Also, worauf warten Sie noch? Ergreifen Sie jetzt die Chance und sichern sich diese sprühende, lebendige und überzeugende Kapitalanlage!***

**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**

*Im Jahr 2021 hat der Bürotrakt eine vollständige Renovierung erfahren und wurde innerhalb kurzer Zeit wieder erfolgreich vermietet.*

*In den letzten Jahren wurden Wärmedämm-Maßnahmen durchgeführt, bei denen sämtliche Fenster durch neue Schüco-Kunststofffenster ersetzt wurden, die einen hervorragenden Ug-Wert von 1,1 und einen Uf-Wert von 1,3 aufweisen.*

*Im Jahr 2011/2012 wurde die Fassade des gesamten Gebäudes mit Dämmputz und -farbe erneuert.*

*Für jede Gebäudeeinheit wurde ein separater Energieausweis erstellt, der bis zum 23.03.2032 gültig ist.*

*Für den Wohnbereich beträgt die Fläche 200,2 m<sup>2</sup>, während der Endenergieverbrauch bei 109,2 kWh/(m<sup>2</sup>a) liegt.*

*In der Gastronomie erstreckt sich die Fläche auf 101,9 m<sup>2</sup> und der Endenergieverbrauch beträgt 578,9 kWh/(m<sup>2</sup>a) für Wärme und 14,4 kWh/(m<sup>2</sup>a) für Strom.*

*Im Bürobereich beträgt die Fläche 363,4 m<sup>2</sup> und der Endenergieverbrauch liegt bei 244,6 kWh/(m<sup>2</sup>a) für Wärme und 13,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) für Strom.*

**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*

## **Sonstiges**

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

***Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Sollten uns Überdurchschnittlich viele Anfragen zur Immobilie erreichen und zu viele Kaufinteressenten Interesse an der Immobilie bekunden, behalten wir uns vor ein digitalen Kaufpreisfinder zu starten und die Interessenten hierzu gesondert einzuladen. Ein digitaler Kaufpreisfinder bietet jedem Interessenten die maximale Transparenz beim Erwerb einer Immobilie.***

***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 per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!***

***Ihr Ansprechpartner: Matthias Städtler, [matthias.staedtler@falcimmo.de](mailto:matthias.staedtler@falcimmo.de)  
Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Hauptstr. 66, 63110 Rodgau***

***Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: [www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm](http://www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm) oder kontaktieren Sie uns.***

**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



FALC  
IMMOBILIEN



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](#)



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](#)