



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MaS-60928

Top-Kapitalanlage! 6% Mietrendite

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

1.399.000,00 €

5,95% inkl. MwSt. vom notariell beglaubigten Kaufpreis. inkl. I

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	200,2 m²
Nutzfläche	45,0 m²
Grundstücksfläche	638,0 m²
Gesamtfläche	665,5 m²
Bürofläche	665,5 m²
Anzahl Stellplätze	4,0
Baujahr	1966
Befuerung	Öl
Stellplatzart	Außenstellplatz
DV Verkabelung	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	23.03.2032
Energieträger	Öl
Stromwert	14.4
Wärmewert	578.9
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	24.03.2022
Geltende EnEV	2014

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

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.

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

Objektbeschreibung

In unmittelbarer Nähe zum lebhaften Isenburg-Zentrum befindet sich eine vielversprechende Immobilie, die nur so vor Energie und Potenzial sprüht – und wir bieten sie Ihnen exklusiv an!

Das Gebäude wurde im Jahr 1966 errichtet und beherbergt im Vorderhaus eine Gastronomieeinheit sowie drei Wohnungen. Doch das ist nur der Anfang: Im hinteren Bereich erwarten Sie sieben Büroeinheiten und zwei Garagen, während im Innenhof vier Kfz-Stellplätze zur Verfügung stehen.

Die Immobilie ist bereits vermietet und generiert ab 2025 eine Kaltmiete von nahezu 84.000 Euro pro Jahr! Darüber hinaus besteht die Möglichkeit einer weiteren Mietsteigerung durch die Vermietung von drei freien Stellplätzen, wodurch sich eine Jahresmiete von 85.764 Euro erzielen ließe.

Aber das ist noch nicht alles – die Kellerräume bieten zusätzliches Potenzial, da sie eventuell separat als Lagerräume oder ähnliches vermietet werden können. Diese Räume wurden bereits brandschutztechnisch umgebaut und von einem Brandschutz-Sachverständigen sowie dem Kreisbauamt abgenommen.

Und es gibt noch einen weiteren Vorteil: Durch die nahezu abgeschlossene städteplanerische Maßnahme „Stadtquartier Süd“ wird das angrenzende ehemalige AGFA- und DuPont-Gelände neu gestaltet. Hier entstehen zurzeit Wohn- und Gewerbegebäude, was zu einer weiteren positiven Entwicklung der Immobilie beitragen wird.

Also, zögern Sie nicht länger! Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit und sichern Sie sich diese dynamische und vielversprechende Kapitalanlage!

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

Im Jahr 2021 wurde der Bürotrakt umfassend renoviert und konnte in kurzer Zeit erfolgreich vermietet werden. In den letzten Jahren wurden zudem Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt, bei denen alle Fenster durch neue Schüco-Kunststofffenster ersetzt wurden. Diese Fenster zeichnen sich durch einen hervorragenden Ug-Wert von 1,1 und einen Uf-Wert von 1,3 aus.

Im Zeitraum 2011/2012 erhielt die Fassade des gesamten Gebäudes einen neuen Dämmputz sowie eine frische Farbgestaltung.

Für jede Einheit des Gebäudes liegt ein separater Energieausweis vor, der bis zum 23.03.2032 gültig ist. Der Wohnbereich umfasst eine Fläche von 200,2 m² mit einem Endenergieverbrauch von 109,2 kWh/(m²a).

In der Gastronomie erstreckt sich die Fläche über 101,9 m², wobei der Endenergieverbrauch bei 578,9 kWh/(m²a) für Wärme und 14,4 kWh/(m²a) für Strom liegt.

Der Bürobereich umfasst eine Fläche von 363,4 m² und weist einen Endenergieverbrauch von 244,6 kWh/(m²a) für Wärme sowie 13,3 kWh/(m²a) für Strom auf.

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

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
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 oder kontaktieren Sie uns.

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

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)