



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer FALC-TB-68585

Kapitalanlage mit starker Rendite: Zwei vermietete Einkaufs-Läden im Zentrum von Bad Tabarz

Eckdaten

Kaufpreis	205.300,00 €
Provision	3,57 % vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.
Grundstücksfläche	4.058,0 m²
Gesamtfläche	183,5 m²

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

Baujahr	1997
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bodenart	Stein
Stellplatzart	Freiplatz
DV Verkabelung	
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	22.10.2027
Energiekennwert	99 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Erdgas leicht
Stromwert	54
Wärmewert	99
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	23.10.2017
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

Der zum Verkauf stehende Einkaufsmarkt befindet sich in zentraler Lage von Bad Tabarz, der einzigen in Thüringen anerkannten staatlichen Kur- und Kneipp-heilklimatischen Gemeinde im Thüringer Wald. Zukünftig auch Heilklimatischer Kurort.

Die Immobilie liegt direkt an der Reinhardsbrunner Straße 40a, einer stark frequentierten Hauptstraße, die als zentrale Verkehrsachse durch den Ort verläuft und eine sehr gute Sichtbarkeit sowie eine hohe Passantenfrequenz gewährleistet.

Das Objekt profitiert von der unmittelbaren Nähe zu Wohngebieten, medizinischen Einrichtungen, gastronomischen Angeboten sowie touristischen Einrichtungen, wie Hotels, Pensionen und dem Thüringer Wald-Klinikum. In wenigen Gehminuten erreicht man das Ortszentrum sowie mehrere Buslinien, die eine gute regionale Anbindung sicherstellen.

Bad Tabarz hat rund 4.000 Einwohner (Stand 2024) und ist als heilklimatischer Kurort stark vom Tourismus geprägt. Die Gemeinde verzeichnet jährlich eine hohe Zahl an Übernachtungsgästen und Tagesbesuchern, was zusätzliche Kaufkraft in den Ort bringt. Die stabile Bevölkerungsstruktur, kombiniert mit einem kontinuierlichen Zustrom an Touristen und Kurgästen, sorgt für ein attraktives Einzugsgebiet für den Einzelhandel.

Durch die strategisch günstige Lage im Ortskern ist die Immobilie ideal für den Betrieb eines Einkaufsmarkts, Nahversorgers oder eines multifunktionalen Handelskonzepts konzipiert.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Highlights der Kapitalanlage

- ? Top-Lage im Zentrum von Bad Tabarz
- ? Zwei separate Ladeneinheiten – flexibel nutzbar oder vermietbar
- ? Langfristiges Mieterpotenzial durch Wohn- & Tourismusnähe
- ? Hohe Sichtbarkeit an frequentierter Hauptstraße
- ? Attraktive Rendite sofort
- ? Wertstabilität durch solide Bausubstanz und Lage

Zum Verkauf stehen zwei nebeneinanderliegende, ebenerdige Einzelhandelsflächen in zentraler Lage von Bad Tabarz. Die Einheiten sind separat erschlossen und bieten zusammen eine Gesamtfläche von ca. ca. 183 m².

Beide Läden befinden sich in einem gepflegten Zustand und verfügen über große Schaufensterfronten, was für optimale Werbemöglichkeiten und Kundenfrequenz sorgt. Die großzügigen Verkaufsflächen sind modern ausgestattet und können flexibel an unterschiedlichste Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe vermietet werden.

Die Läden sind aktuell vermietet (Details zu Mietverträgen und IST-/SOLL-Miete auf Anfrage). Das Objekt eignet sich ideal für Kapitalanleger, die auf stabile Mieteinnahmen und eine solide Rendite setzen.

Auch eine Eigen- oder Teilnutzung ist denkbar, z. B. in Kombination mit einem Betrieb (z. B. Apotheke, Reformhaus, Friseur, E-Bike-Shop, Cafeteria, etc.).

Fazit:

Diese Kapitalanlage kombiniert eine nachhaltige Lage, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein solides Renditepotenzial. Dank der Kombination aus Einzelhandel, Tourismus und Nahversorgung ist das Objekt zukunftsicher und attraktiv für Anleger, die wertstabile Immobilien mit langfristigem Einkommenspotenzial suchen.

? Interesse geweckt?

Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen wie Grundrisse, Mietübersichten und Einnahmeprognosen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin vor Ort. Kontaktieren Sie uns jetzt für Ihr persönliches Investorenangebot!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Ausstattung

Allgemeine Angaben

- **Standort:** Zentrum von Bad Tabarz
- **Grundstücksgröße:** ca. 4.058 m²
- **Überbaute Fläche:** ca. 2.600 m²
- **Zwei Gebäudekomplexe:**
 1. **Wohn- und Geschäftshaus (3-geschossig + Dachgeschoss)**
 2. **REWE-Markt mit Tiefgarage und aufgesetzten Wohnhäusern**

Nutzung / Raumprogramm

- **Gebäude 1 (Wohn- und Geschäftshaus)**
 - o 14 Wohnungen:
 - 4 x 1-Zimmer
 - 8 x 2-Zimmer
 - 2 x 3-Zimmer
 - o 4 Ladengeschäfte
- **Verbindungsbau**
 - o **Geschäfts-Passage mit weiteren Läden**
- **Gebäude 2 (REWE-Markt)**
 - o **Verkaufsfläche: ca. 800 m²**
 - o **3 Wohnhäuser auf dem Flachdach (je 4 Wohnungen mit 3 Zimmern)**
 - o **Gründach mit Terrassen und Aufenthaltsmöglichkeiten**

Konstruktion / Bauweise

- **Gründung**
 - o **Vollunterkellerung beider Hauptgebäude**
 - o **Streifen- und Einzelfundamente (teilweise bewehrt)**
 - o **Bodenplatten aus unbewehrtem bzw. bewehrtem Beton**
- **Mauerwerk**
 - o **Kellerwände: Betonfertigteile (300 mm)**
 - o **Außenwände: Wärmedämmziegel / Porotonziegel (365 mm)**
 - o **Tragende Innenwände: Mauerziegel / Schallschutz gemäß Anforderungen**
- **Beton / Stahlbeton**
 - o **REWE-Markt: Stützen-Riegel-Konstruktion**
 - o **Stahlbetontreppen und Fertigteilpodeste**
 - o **Decken: vorgefertigte Stahlbetonelemente**
- **Dach**
 - o **Gebäude A: Walmdach**
 - o **Gebäude B, C, D: Krüppelwalmdächer**



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

o REWE + Verbindungsbau: begehbare Flachdach mit Begrünung

Fassade / Außenputz

- **Vollwärmeschutzsystem mit mineralischem Scheibenputz**
- **Farbliche Akzente an Vorsprüngen, Pfeilern, Fensterleibungen**
- **Innenputz: Gipsputz, Kalkputz in Nassräumen**

Innenausbau

- **Estrich**
 - o **Anhydritestrich mit Trittschalldämmung in den Wohnungen**
 - o **Zementestrich (ZE 25/ZE 40) in Keller, Tiefgarage, Passage**
- **Trockenbau**
 - o **Gipskartonverkleidungen im DG und für Installationen**
 - o **Revisionsöffnungen in Bädern**
- **Fliesen / Naturstein**
 - o **Bäder wandhoch gefliest**
 - o **Küchen mit Fliesenspiegel**
 - o **Bodenfliesen in Läden, REWE-Markt (Betonwerkstein)**
 - o **Feinsteinzeug in Passage**
 - o **Naturstein bei Schaufensterbänken**
- **Treppenhaus: Betonwerksteinplatten, Fertigtreppe (Busse)**

Fenster / Türen

- **Fenster: Holz (weiß), Dreh-Kipp, 2-fach ISO-Verglasung**
- **REWE: Kunststofffenster**
- **Haustüren: Massivholz (Kiefer), mehrfach verriegelt**
- **Wohnungstüren: Rauchdicht (T30), Eschefurnier, Sicherheitsbeschläge**
- **Ladeneingänge: Ganzglas, aufschieb-/aufklappbar (Dorma-System)**
- **Kellertüren: Holzlattung, Vorhängeschlösser**

Technik

- **Heizung**
 - o **Gasbetriebene NT-Heizanlage**
 - o **Separate Verbrauchserfassung**
 - o **Heizkörper: Platten-/Radiatoren/Wandplatten**
- **Sanitär**
 - o **Kupferrohre für Kalt-/Warmwasser**
 - o **HT-Rohre für Abwasser**
 - o **Ausstattung: Wanne/Dusche, wandhängendes WC, Waschtisch**
 - o **Waschmaschinenanschlüsse in Wohnungen**
 - o **Einhebelmischer in Küchen**

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

- **Tiefgarage**
 - o *Nur für Anwohner*
 - o *Rolltor elektrisch bedienbar*
- **Gründach**
 - o *Begehbar, mit Aufenthaltsbereichen, Pflanzflächen*
- **Zugänge**
 - o *Stahlbetontreppe + Holzzugänge zu Dachwohnungen*
- **Außenanlagen**
 - o *Arkadengang im Freien*
 - o *Passage mit Glaskuppel (Verbindungsbau)*

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

Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.

Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.

Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.

Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)

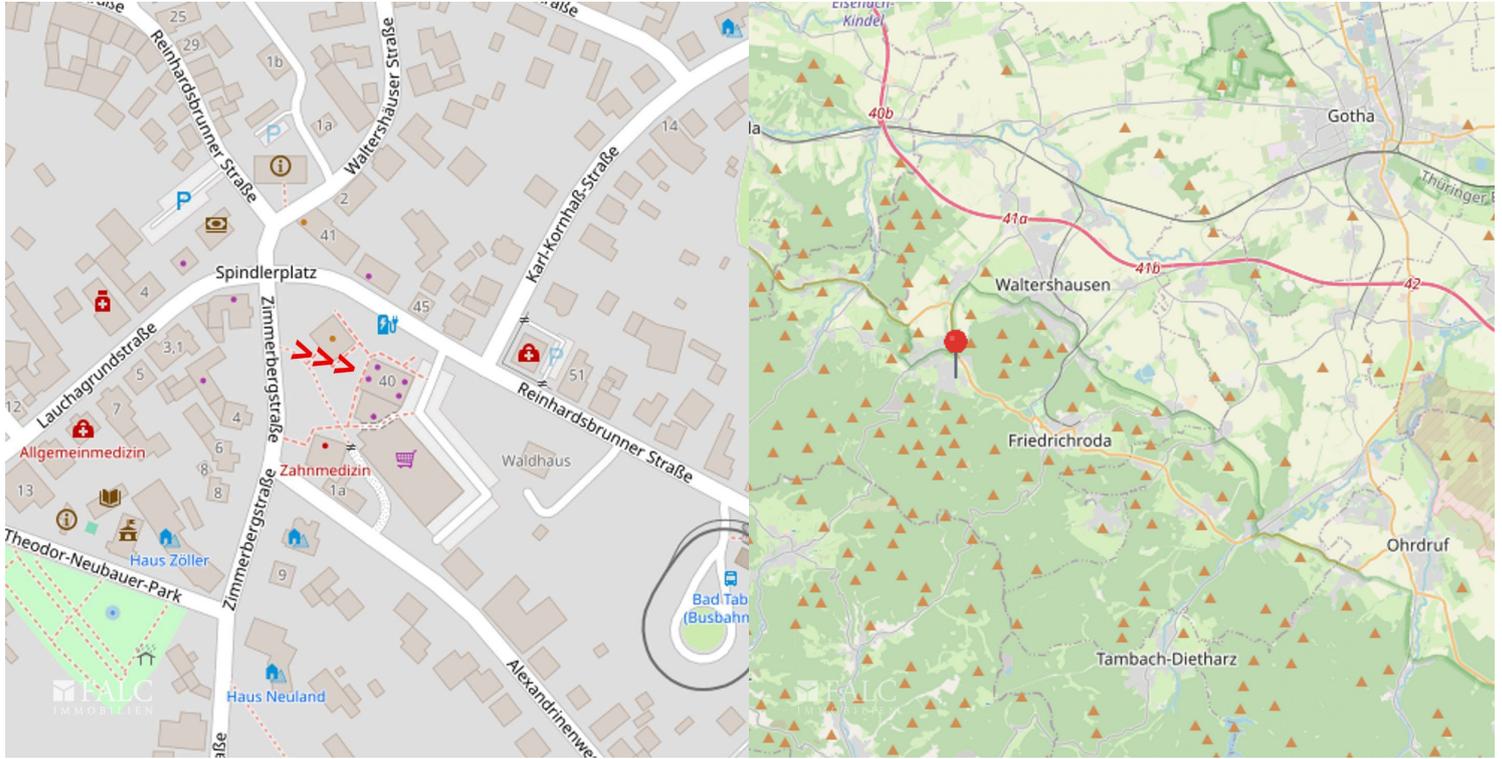


WP

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

- Apotheken
- Arzt
- Bar
- Bushaltestelle
- Drogerie
- E-Ladestation
- Fitness
- Hotels
- Kindergarten
- Kiosk/Paketshop
- Krankenhaus
- Museum
- Park
- Parkplatz
- Restaurant
- Schienenverkehr
- Schule
- Sehenswürdigkeiten
- Spielplatz

5 min
10 min
15 min

Scannen und Umgebung entdecken

Top Kapitalanlage

Ihr Immobilien Partner!



EINFACH MEHR.

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



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)