

4 Attraktive gepflegte Top Gewerbeeinheiten plus 2 Wohnungen ! in Bestlage v. Nastätten.



Preise & Kosten

Kaufpreis	825.000,- €
Provisionspflichtig	Nein
Käufercourtage	Provisionsfrei für den Käufer.

Größe & Zustand

Gesamtfläche	631 m ²
Nutzfläche	505 m ²
Grundstücksfläche	1.383 m ²
Terrassen	1
vermietbare Fläche	631 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	4
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1935
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	ab sofort

Energiepass

Energiepass Art	Verbrauch
Gültig bis	2028-09-24

Energieverbrauchskennwert	162.00kWh/m ² a
Mit Warmwasser	Ja
Energiesparverordnung EnEV	seit dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	F
Stromverbrauchskennwert kWh/(m ² -a)	41.00
Heizenergieverbrauchskennwert kWh/(m ² -a)	65.00

Ausstattung	
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektbeschreibung

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit!! Interessantes Angebot für Kapitalanleger und Selbstnutzer. Fast 5% Rendite, in einer Zeit in der bei den Banken gerade die "Minusrendite" erhoben werden soll. Das moderne, zeitgemäße und vielseitige Gewerbeobjekt mit zwei Wohnungen ist zentral gelegen und perfekt angebunden. Es besteht aus 4 modernen Gewerbeeinheiten mit attraktiver Architektur und zwei 3-Zimmer-Wohnungen.

Optimales Preis/ Leistungsverhältnis.

Im Haupthaus(Baujahr ca. 1893 Wohngebäude, ca 2007/2008 Gewerbe,+Erweiterung in 2018) befindet sich eine beliebte Trattoria/Pizzeria mit modernen Räumlichkeiten, einem schönen Wintergarten (wurde gerade wegen hoher Frequentierung aufwändig gestaltet und erweitert) und reichlich Platz in dem schönen großen Garten mit gemütlicher Sonnenterrasse.

In einem Anbau (neueren Datums) befinden sich weitere Räumlichkeiten (Büro/Ausstellungsflächen).

Im oberen Bereich (ebenerdig begehbar) befindet sich ein moderner, großzügiger und gut frequentierter Friseursalon mit eigener Terrasse. Große Fensterflächen und transparente Elemente schaffen lichtdurchflutete Räume. Die Ausstattung der Gewerbeflächen entspricht den Anforderungen anspruchsvoller, moderner Nutzer. Mit seiner ansprechenden Fassade fügt sich das Objekt perfekt in die umliegende Bebauung ein.

Beide Gebäude sind von 2 Straßen anfahrbar und durch die Hanglage auch jeweils ebenerdig zu begehen.

Lage

Nastätten ist eine aufstrebende Stadt im Rhein-Lahn-Kreis in Rheinland-Pfalz und Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde. Sie liegt im Wirtschaftsdreieck Wiesbaden, Limburg und Koblenz, die Entfernungen zu diesen Ballungszentren liegen bei ca. 30-35 km. Nastätten ist die größte Stadt des südlichen Rhein-Lahn-Kreises mit wachsender Einwohnerzahl. Das ausgewogene Verhältnis zwischen stadtnahem Wohnen und Arbeiten am Ort macht Nastätten besonders lebens- und liebenswert. Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur und verfügt über eine Grundschule und ein Gymnasium.

Das Objekt liegt strategisch sehr günstig und nur ein paar Schritte vom Ortskern entfernt.

Die Stationen der Nahverkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Der Busbahnhof, der Nastätten mit dem Rheingau-Taunus-Kreis, Koblenz, Limburg und Wiesbaden verbindet, ist gut erreichbar.

Ausstattung

Wohn- und Gewerbeobjekt mit einer Gesamtfläche von ca. 631m² (davon Wohnfläche ca. 126 m²)

Das Objekt ist komplett vermietet.

!! Netto-Ist-Mieteinnahmen p.a.: ca. € 41.160,- !! (Jahresnettomiete lt. Eigentümer)

Haupthaus:

EG:

3ZKB Wohnung mit ca. 71m² Wohnfläche

DG:

3ZKB Wohnung mit ca. 56m² Wohnfläche

EG (Zugang untere Straße): ca. 110m² Gesamtfläche

Trattoria mit Wintergarten + Anbau von ca. 65m²

Anbau (Zugang obere Straße):

EG: Friseursalon ca. 125m²

EG (Zugang untere Straße):

Attraktive Gewerbefläche mit ca. 228m² inkl. Lager

Auf dem Gelände stehen mehrere Parkplätze zur Verfügung.

Sonstiges

Für das gesamte Ensemble sind 3 Energieausweise erstellt worden.

Energieausweisdaten: Anbau Ladengeschäft: Endenergieverbrauch Wärme: 65 kWh/(m²a) Endenergieverbrauch

Strom: 36 kWh/(m²a) Energieausweis: Verbrauchsausweis Energieausweis gültig bis: 24.09.2028 Baujahr lt.

Energieausweis: 2007 wesentlicher Energieträger: Gas

Anbau Friseur: Endenergieverbrauch Wärme: 41 kWh/(m²a) Endenergieverbrauch Strom: 113

kWh/(m²a) Energieausweis. Verbrauchsausweis Energieausweis gültig bis: 24.09.2028 Baujahr lt. Energieausweis:

2008 wesentlicher Energieträger: Gas

Aus Gründen der Diskretion, können wir nur einen Teil der vermieteten Einheiten im Internet zeigen. Gerne vereinbaren wir aber einen Besichtigungstermin vor Ort und stellen Ihnen diese interessante Immobilie persönlich vor.

Unsere Datenschutzerklärung (DSGVO) ist jederzeit auf unserer Homepage einsehbar. Sämtliche Flächenangaben sind ca.-Maße vom Eigentümer und können vom Istbestand abweichen. Ein Aufmaß ist möglich. Unsere Angebotsangaben basieren auf den uns erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Will der Angebotsempfänger ergänzende Informationen, so sind wir bemüht, diese unter dem gleichen Vorbehalt für ihn zu beschaffen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Verbraucherinformationen: Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: <http://ec.europa.eu/consumers/odr>



Aussenansicht



Aussenansicht unten



Aussenansicht



Aussenansicht Pizzeria



Terrasse Pizzeria



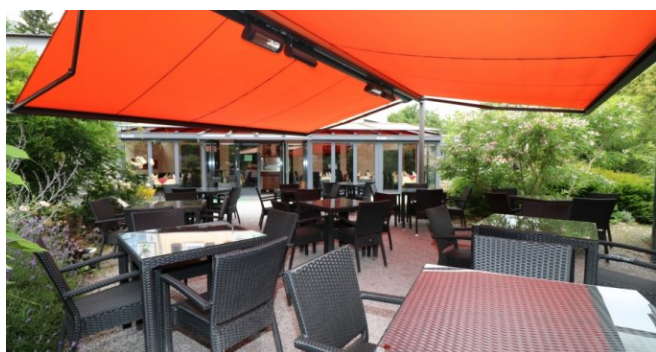
Aussenansicht Pizzeria



Pizzeria



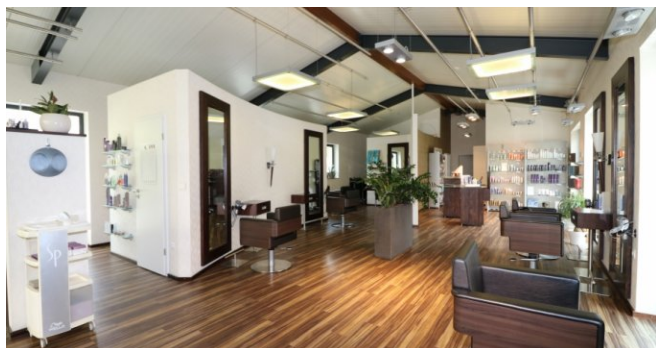
Pizzeria



Pizzeria / Terrasse



Friseur Außenansicht



Friseursalon



Friseursalon Terrasse