

## Interessante Gewerbeobjekte- 4 Einheiten +2WE!! Bestlage v. Nastätten, nur 30 Min. b. Wiesbaden



### Preise & Kosten

Kaufpreis	870.000,- €
Provisionspflichtig	Nein
Käufercourtage	Provisionsfrei für den Käufer

### Größe & Zustand

Gesamtfläche	631 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	126 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	505 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.383 m <sup>2</sup>
Gesamt Anzahl Etagen	2
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
vermietbare Fläche	631 m <sup>2</sup>
Anzahl Gewerbeeinheiten	4
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1935
Verkaufsstatus	offen

Verfügbar ab sofort

### Energiepass

Energiepass Art	Verbrauch
Gültig bis	2028-09-24
Energieverbrauchskennwert	162.00kWh/m <sup>2</sup> a
Mit Warmwasser	Ja
Energiesparverordnung EnEV	seit dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	GAS
Stromverbrauchskennwert kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	41.00
Heizenergieverbrauchskennwert kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	65.00

### Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz

## 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 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.

Im Haupthaus 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. 631m<sup>2</sup> (davon Wohnfläche ca. 126 m<sup>2</sup>)

Das Objekt ist komplett vermietet.

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

Haupthaus:

EG:

3ZKB Wohnung mit ca. 71m<sup>2</sup> Wohnfläche

DG:

3ZKB Wohnung mit ca. 56m<sup>2</sup> Wohnfläche

EG (Zugang untere Straße): ca. 110m<sup>2</sup> Gesamtfläche

Trattoria mit Wintergarten + Anbau von ca. 65m<sup>2</sup>

Anbau (Zugang obere Straße):

EG: Friseursalon ca. 125m<sup>2</sup>

EG (Zugang untere Straße):

Attraktive Gewerbefläche mit ca. 228m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>a)Endenergieverbrauch

Strom: 36 kWh/(m<sup>2</sup>a)Energieausweis: VerbrauchsausweisEnergieausweis gültig bis: 24.09.2028Baujahr lt.

Energieausweis: 2007wesentlicher Energieträger: Gas

Anbau Friseur:Endenergieverbrauch Wärme: 41 kWh/(m<sup>2</sup>a)Endenergieverbrauch Strom: 113

kWh/(m<sup>2</sup>a)Energieausweis. VerbrauchsausweisEnergieausweis gültig bis: 24.09.2028Baujahr lt. Energieausweis:

2008wesentlicher 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



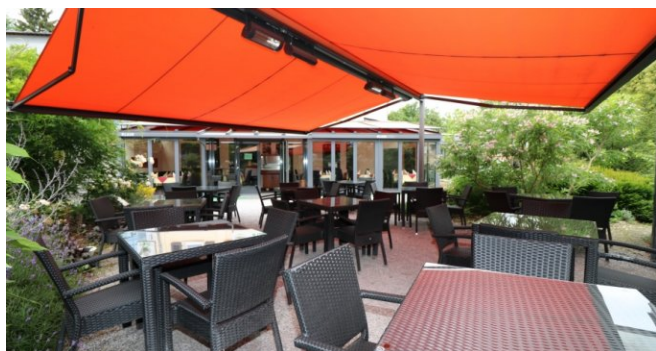
Aussenansicht Pizzeria



Terrasse Pizzeria



Aussenansicht



Pizzeria / Terrasse



Aussenansicht Pizzeria



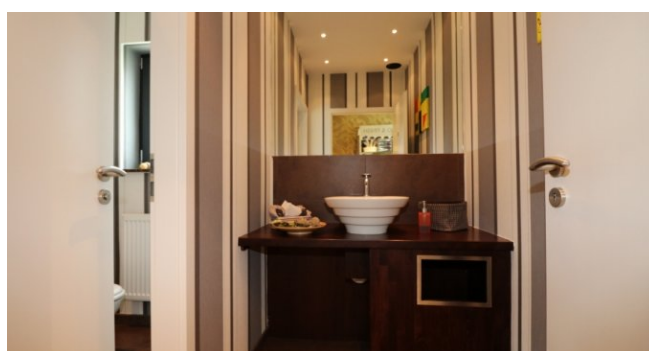
Pizzeria



Pizzeria



Friseursalon



Toilette Friseursalon



Friseursalon Terrasse