

Bad Kreuznach

vermietete Gewerbeeinheit im Zentrum von Wörrstadt

Objektnummer: 21416025



- KAUFPREIS 620.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 0 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: - 21416025 - 55543 Bad Kreuznach

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer : 21416025 - 55543 Bad Kreuznach

Auf einen Blick

Objektnummer	21416025	Kaufpreis	620.000 EUR
Dachform	Satteldach	Gastgewerbe	
Bezugsfrei ab	25.01.2022	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	2		
Baujahr	1997	Bauweise	Massiv

Objektnummer: 21416025 - 55543 Bad Kreuznach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	126.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	14.02.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 21416025 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie



Objektnummer: 21416025 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie



Objektnummer: 21416025 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie



Objektnummer: 21416025 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie



Objektnummer: 21416025 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie



Objektnummer: 21416025 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie



Objektnummer: 21416025 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie



Objektnummer: 21416025 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie



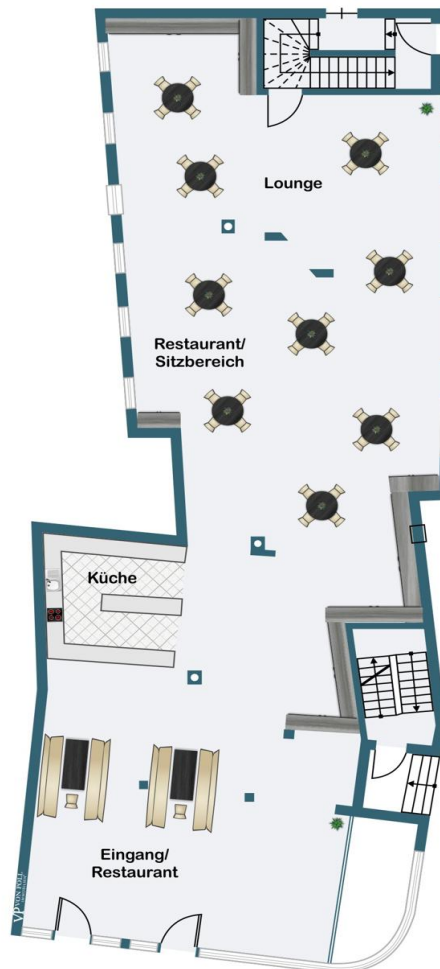
Objektnummer: 21416025 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie



Objektnummer: 21416025 - 55543 Bad Kreuznach

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 21416025 - 55543 Bad Kreuznach

Ein erster Eindruck

Ideal im Zentrum von Wörrstadt gelegen besticht diese Kapitalanlage durch optimale Mietbedingungen, vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und dem nicht zu großen Grundstück.

Das, aus zwei zusammenhängenden Häusern, bestehende Anlageobjekt wurde in 10 praktisch geschnittene 2-3 Zimmerwohnungen, sowie der hier angebotenen Gewerbeinheit im Erdgeschoss umgewandelt. Das bereits langjährig gut vermietete Ladenlokal ist

überwiegend mit pflegeleichten Fliesenböden ausgelegt, aber auch mit einer integrierten Lüftungsanlage, einer Gewerbeküche mit zusätzlichen Abstellräumen, sowie einer Klimaanlage im Loungebereich ausgestattet. Ob Ladenlokal, Apotheke, Praxis, Bäckerei oder aber reine Verwaltungs- oder Büroräume, hier ist auch in Zukunft für Mieter oder Eigentümer so einiges denkbar. Durch die praktische Lage im Erdgeschoss bietet sich hier

die Möglichkeit mit wenig Aufwand einen oder zwei barrierefreie Zugänge zu den Gewerberäumen zu schaffen. Die große Fensterfront, welche vor allem in Verbindung mit dem Eckgrundstück zum echten Blickfang wird, bietet ausreichend Schau- und

Werbefläche. Durch den großzügigen, aber auch offen gestalteten Grundriss kann die ca. 300qm große Ladenfläche flexibel eingeteilt werden und passt sich somit den individuellen

Bedürfnissen Ihrer Mieter an. Der untere Bereich der Fassade wurde bereits im vergangenen Jahr neu angelegt und der Miteigentumsanteil der reinen Gewerbeinheit beläuft sich auf 283,05/ 1.000. Lassen Sie sich also das Angebot eines zuverlässigen Investments in idealer Zentrums Lage nicht entgehen und überzeugen sich selbst von dem Potential dieser Immobilie!

Objektnummer: 21416025 - 55543 Bad Kreuznach

Ausstattung und Details

- Ladenlokal im Wohn- und Geschäftshaus
 - Ladenfläche mit ca. 300 m²
 - zuverlässige Mieteinnahmen
- großes, ebenerdiges Ladenlokal mit Fensterfront zur Hauptstraße hin
 - Gas-Zentralheizung
 - Damen- und Herren-WCs
 - diverse Eingänge
 - flexible Raumaufteilung möglich
- ausreichend Fensterflächen, helle Räume
 - doppelverglaste Fenster
 - zusätzliche Abstellräume
- integrierte Lüftungs- und Klimaanlage
- zentrale und beliebte Wohn-/ Geschäftslage
 - vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- optimale Voraussetzungen für bspw. Bäckereien, Apotheken und Praxen, Kaffees oder Bars, Verwaltungs- und/ oder Büroräume in direkter Innenstadtlage

Objektnummer: 21416025 - 55543 Bad Kreuznach

Alles zum Standort

Die Stadt Wörrstadt beherbergt über 8.000 Einwohner. Für den täglichen Bedarf bietet die Infrastruktur Wörrstadt's vielfältige Einzelhandelsgeschäfte und Märkte, Ärzte, Apotheken und Banken. Schulen aller Bildungswege sowie mehrere Kindergärten, einen Kinderhort, drei Jugendtreffs und zwei Bibliotheken stehen Ihren Kindern zur Verfügung. Wörrstadt verfügt über zahlreiche Sportanlagen und kulturelle Einrichtungen. Im Naturpark Neuborn genießen Sie Naherholung pur, in unmittelbarer Nähe befinden sich ein Freibad und ein modernes Sportgelände. Eine Radsporthalle, Schießsportanlage, mehrere Turn- und Gymnastikhallen und 4 Tennisplätze bieten weitere Sportmöglichkeiten. Die Autobahnen A61/A63 und der öffentliche Nahverkehr durch Bus und Bahn garantieren Ihnen eine gute Verkehrsanbindung.

Objektnummer: 21416025 - 55543 Bad Kreuznach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.2.2031. Endenergieverbrauch beträgt 126.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 21416025 - 55543 Bad Kreuznach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tina Göthling

Kreuzstraße 39 Bad Kreuznach
E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com