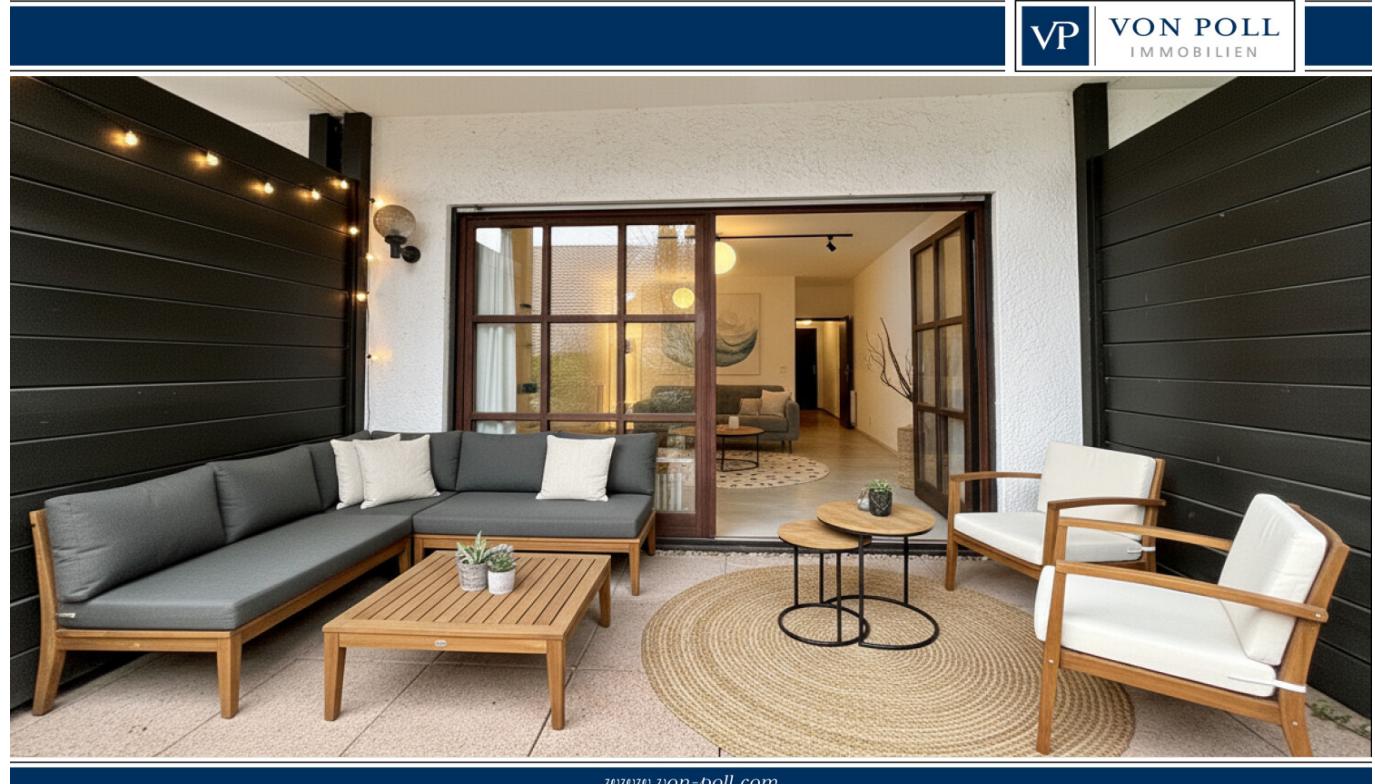


Weiterstadt

# 1 Zimmer reicht! Vermietete Massagepraxis zu verkaufen!

*Objektnummer: 25005065*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 150.000 EUR • ZIMMER: 1**

Objektnummer: 25005065 - 64331 Weiterstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25005065 - 64331 Weiterstadt**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25005065	Kaufpreis	150.000 EUR
Zimmer	1	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Baujahr	1960	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Gewerbefläche	ca. 31 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 25005065 - 64331 Weiterstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	02.07.2034

Energieausweis	Bedarfssausweis
Endenergiebedarf	157.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 25005065 - 64331 Weiterstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005065 - 64331 Weiterstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005065 - 64331 Weiterstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005065 - 64331 Weiterstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005065 - 64331 Weiterstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005065 - 64331 Weiterstadt

## Die Immobilie



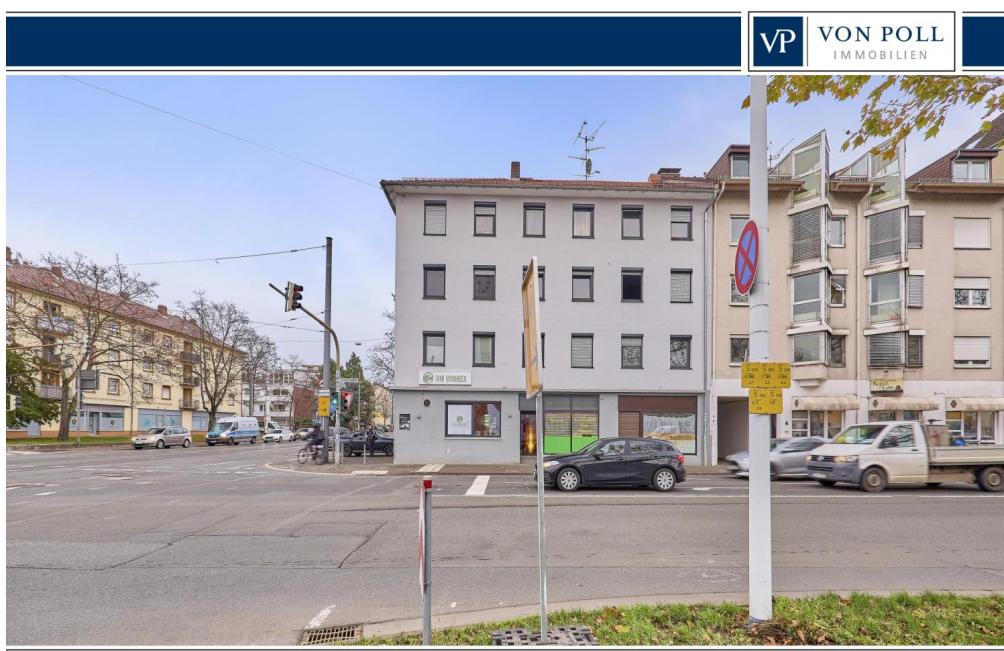
Objektnummer: 25005065 - 64331 Weiterstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005065 - 64331 Weiterstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005065 - 64331 Weiterstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005065 - 64331 Weiterstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005065 - 64331 Weiterstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005065 - 64331 Weiterstadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25005065 - 64331 Weiterstadt**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine seit vielen Jahren zuverlässig vermietete Gewerbeeinheit, die aktuell als Massagepraxis genutzt wird und sich durch ihre hervorragende Lage sowie eine äußerst stabile Mieterstruktur auszeichnet. Die kompakte Einheit verfügt über ein gut geschnittenes Zimmer, das als Behandlungs- oder Büroraum dient, sowie über eine im Mietvertrag enthaltene Toilette, einen praktischen Kellerraum, eine Garage und einen Stellplatz, der bereits im Kaufpreis inbegriffen ist.

Die kompletten Frontpartien wurden mit zweifach verglasten Fenster- und Eingangs-Elementen erneuert.

Die Gewerbefläche ist seit November 2017 dauerhaft und ohne Unterbrechung an eine seriöse Betreiberin vermietet, was besonders für Kapitalanleger ein deutlicher Vorteil ist.

Die monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 495 € Kaltmiete und 585 € Warmmiete, die regelmäßig und zuverlässig entrichtet werden. Damit bietet die Immobilie eine äußerst solide und risikoarme Renditemöglichkeit, ideal für Anleger, die eine langfristige, pflegeleichte und gut vermietbare Einheit suchen.

Besonders hervorzuheben ist die exzellente Lage der Praxis. Sie befindet sich unmittelbar neben der stark frequentierten Hauptstraße und profitiert dadurch von hoher Sichtbarkeit und stetigem Kundenstrom. Die Nähe zum Klinikum Darmstadt sowie zum zentralen Luisenplatz steigert die Attraktivität der Gewerbefläche zusätzlich sowohl für die derzeitige Nutzung als auch für mögliche alternative Dienstleistungen.

Die Infrastruktur rund um die Immobilie ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, medizinische Einrichtungen und zahlreiche ÖPNV-Haltestellen sind fußläufig erreichbar. Aufgrund dieser begehrten Mikrolage zählen vergleichbare Gewerbeflächen zu den gefragtesten Objekten im Darmstädter Innenstadtbereich.

Dieser Standort, kombiniert mit der langjährigen Vermietung und den regelmäßigen Mieteinnahmen, macht die angebotene Einheit zu einer wertbeständigen und nachhaltig attraktiven Kapitalanlage. Käufer profitieren von einem überschaubaren Verwaltungsaufwand, sicherer Rendite und der Aussicht auf langfristige Vermietbarkeit in einer der stärksten Innenstadtlagen Darmstadts.

**Objektnummer: 25005065 - 64331 Weiterstadt**

## Alles zum Standort

Die Gewerbeeinheit befindet sich in einer der begehrtesten Innenstadtlagen Darmstadts, direkt an einer stark frequentierten Verbindungsstraße. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Sichtbarkeit, eine hohe Passantenfrequenz und eine ausgezeichnete Anbindung aus, wodurch der Standort besonders für Dienstleistungs- und Gesundheitsbranchen äußerst attraktiv ist.

In unmittelbarer Nähe liegt die zentrale Hauptstraße, die täglich von vielen Fußgängern und Fahrzeugen genutzt wird und somit einen konstanten Strom potenzieller Kunden gewährleistet. Zudem befindet sich das Klinikum Darmstadt nur wenige Gehminuten entfernt – ein bedeutender Standortfaktor für sämtliche therapeutischen und gesundheitsorientierten Dienstleistungen. Patienten, Besucher und Mitarbeiter sorgen für eine stabile Nachfrage und hohe Frequentierung des Umfelds.

Auch der Luisenplatz, der wichtigste Dreh- und Angelpunkt der Darmstädter Innenstadt, ist schnell erreichbar. Von dort aus bestehen optimale Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sowie an alle zentralen Einrichtungen der Stadt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, Ärzte, Apotheken und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Umgebung und runden die hervorragende Infrastruktur ab.

Durch diese ideale Kombination aus Sichtbarkeit, Erreichbarkeit und urbaner Umgebung zählt die Mikrolage zu den wertstabilsten und gefragtesten im gesamten Stadtgebiet. Für Gewerbetreibende bietet der Standort beste Voraussetzungen für langfristigen Erfolg – und Kapitalanleger profitieren von einer nachhaltig guten Vermietbarkeit.

**Objektnummer: 25005065 - 64331 Weiterstadt**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 157.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**Objektnummer: 25005065 - 64331 Weiterstadt**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: [darmstadt@von-poll.com](mailto:darmstadt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)