

Gudensberg

Attraktive Kapitalanlage: Modernisierte Einzelhandelsfläche mit langfristigem Mietvertrag und ca. 10 % Rendite

Codice oggetto: 26099008



PREZZO D'ACQUISTO: 134.000 EUR • VANI: 3

Codice oggetto: 26099008 - 34281 Gudensberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26099008 - 34281 Gudensberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26099008	Prezzo d'acquisto	134.000 EUR
Vani	3	Commercio al dettaglio	Negoziato per commercio al dettaglio
Anno di costruzione	1981	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Superficie commerciale	ca. 167 m ²
		Modernizzazione / Riqualficazione	2025
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie commerciale	ca. 150 m ²
		Superficie affittabile	ca. 167 m ²

Codice oggetto: 26099008 - 34281 Gudensberg

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	11.05.2031	Consumo energetico	124.00 kWh/m ² a
		Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1981

Codice oggetto: 26099008 - 34281 Gudensberg

La proprietà



Codice oggetto: 26099008 - 34281 Gudensberg

La proprietà



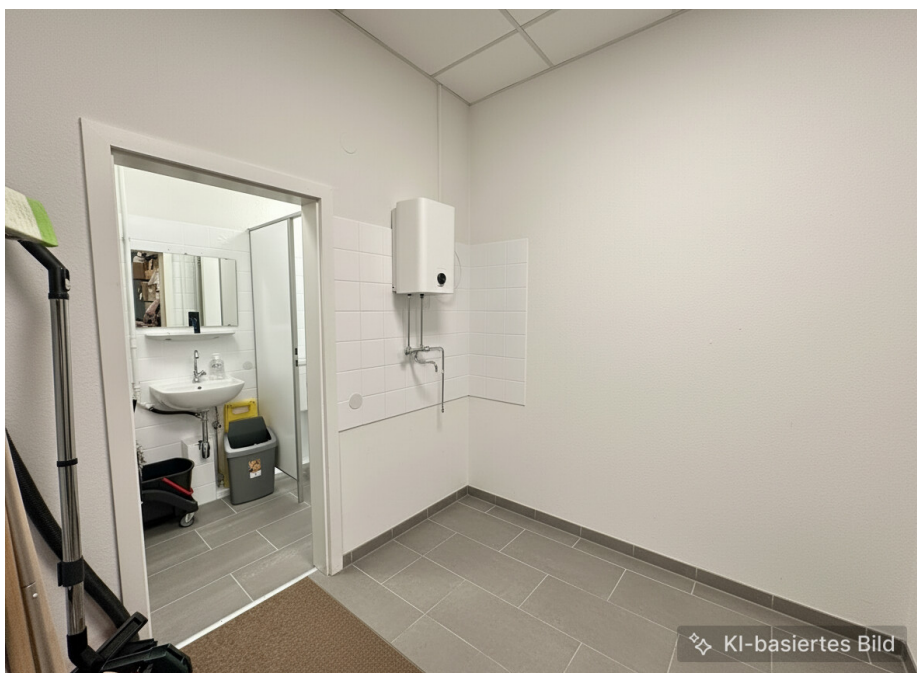
Codice oggetto: 26099008 - 34281 Gudensberg

La proprietà



Codice oggetto: 26099008 - 34281 Gudensberg

La proprietà



Codice oggetto: 26099008 - 34281 Gudensberg

La proprietà



Codice oggetto: 26099008 - 34281 Gudensberg

La proprietà



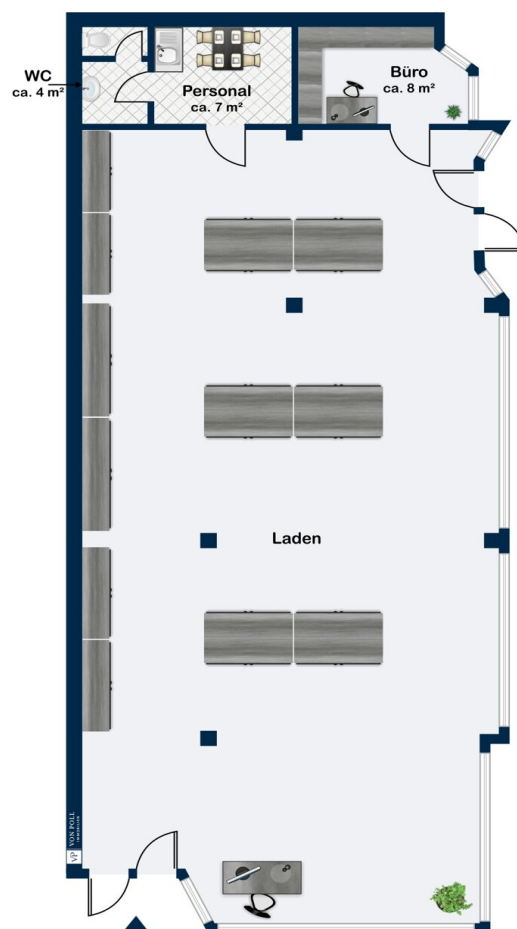
Codice oggetto: 26099008 - 34281 Gudensberg

La proprietà



Codice oggetto: 26099008 - 34281 Gudensberg

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26099008 - 34281 Gudensberg

Una prima impressione

Dieses Einzelhandelsladenlokal stellt eine attraktive Gelegenheit für Investoren dar, die eine modernisierte und langfristig vermietete Gewerbeimmobilie mit stabilen und planbaren Erträgen suchen. Gleichzeitig eröffnet sich ggf. perspektivisch auch für Eigennutzer eine interessante Nutzungsperspektive nach Ablauf des bestehenden Mietverhältnisses.

Das Objekt wurde im Jahr 1981 in solider Bauweise errichtet und im Jahr 2025 umfassend modernisiert. Im Zuge dieser Sanierung wurde besonderer Wert auf zeitgemäße Ausstattungsstandards sowie eine funktionale und zugleich ansprechende Gestaltung der Verkaufs- und Nutzflächen gelegt.

Die Gewerbeeinheit verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 167 m², die sich auf drei flexibel nutzbare Räume verteilt und vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Nutzungskonzepte bietet; ergänzend gehört ein ca. 20 m² großer Keller zur Fläche. Die großzügige Verkaufsfläche überzeugt insbesondere durch ihre Ecklage mit West-Ost-Ausrichtung, wodurch ein lichtdurchflutetes Ambiente und eine einladende Präsentationsfläche entstehen.

Die Immobilie ist aktuell zuverlässig vermietet. Das bestehende Mietverhältnis bietet eine langfristige Perspektive und schafft damit eine solide Grundlage für eine nachhaltige Kapitalanlage. Die Kombination aus laufenden Mieteinnahmen, langfristiger Vermietung und dem attraktiven Kaufpreis unterstreicht die interessante Renditequalität dieses Objektes.

Im Rahmen der Modernisierung wurden umfangreiche Maßnahmen umgesetzt: Ein neuer, hochwertiger Fliesenboden sorgt für eine ansprechende Optik sowie eine pflegeleichte Nutzung im täglichen Betrieb. Die installierte LED-Beleuchtung

gewährleistet eine gleichmäßige und energieeffiziente Ausleuchtung der Verkaufsflächen und schafft gleichzeitig ein angenehmes Lichtambiente für Kunden und Mitarbeitende.

Ergänzt wird die Ausstattung durch eine moderne Klimaanlage, die ganzjährig für ein angenehmes Raumklima sorgt und somit den Komfort sowie die Aufenthaltsqualität deutlich erhöht.

Da sämtliche Modernisierungsmaßnahmen bereits abgeschlossen sind, profitieren Sie als Käufer von einem Objekt ohne zusätzlichen Investitionsbedarf. Dies ermöglicht einen direkten Einstieg in eine wertstabile Kapitalanlage.

Die Kombination aus solider Bausubstanz, umfassender Modernisierung und langfristiger Vermietung macht dieses Einzelhandelsobjekt zu einer besonders attraktiven Investitionsmöglichkeit mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial.

Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor und erläutern Ihnen weitere Details.

Codice oggetto: 26099008 - 34281 Gudensberg

Dettagli dei servizi

- Klimaanlage BJ. 2025
- moderne LED Beleuchtung BJ. 2025
- modern gefließt BJ. 2025
- Keller mit ca. 20 m²
- Gas Heizung BJ.2021

Codice oggetto: 26099008 - 34281 Gudensberg

Tutto sulla posizione

Die angebotene Einzelhandelsfläche befindet sich in zentraler und gut frequentierter Lage innerhalb des historischen Stadtkerns von Gudensberg. Das Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungsbetrieben, Arztpraxen sowie öffentlichen Einrichtungen, wodurch eine konstante Kundenfrequenz gewährleistet ist.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch ihre charmante Altstadtstruktur mit ansprechender Aufenthaltsqualität aus und wird sowohl von Anwohnern als auch von Besuchern regelmäßig frequentiert. Durch die gute Sichtbarkeit und die fußläufige Erreichbarkeit innerhalb des Stadtkerns bietet der Standort ideale Voraussetzungen für ein erfolgreiches Einzelhandelskonzept.

Gudensberg selbst liegt verkehrsgünstig im nordhessischen Schwalm-Eder-Kreis und verfügt über eine gute Anbindung an die umliegenden Städte, insbesondere Kassel. Die Nähe zur Autobahn sowie gut ausgebaute Landes- und Bundesstraßen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit sowohl für Kunden als auch für Lieferanten.

Ausreichende Parkmöglichkeiten im näheren Umfeld sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erhöhen zusätzlich die Attraktivität dieses Standortes.

Insgesamt handelt es sich um eine etablierte Geschäftslage mit stabilem Kundenpotenzial und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Codice oggetto: 26099008 - 34281 Gudensberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Max Mattis

Wilhelmshöher Allee 322, 34131 Kassel

Tel.: +49 561 - 76 64 47 0

E-Mail: kassel@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com