

Gudensberg

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

Número da propriedade: 26099008



PREÇO DE COMPRA: 134.000 EUR • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 26099008 - 34281 Gudensberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26099008 - 34281 Gudensberg

Numa vista geral

Número da propriedade	26099008	Preço de compra	134.000 EUR
Quartos	3	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ano de construção	1981	Área total	ca. 167 m ²
		Modernização / Reciclagem	2025
		Tipo de construção	Sólido
		Área comercial	ca. 150 m ²
		Área arrendável	ca. 167 m ²

Número da propriedade: 26099008 - 34281 Gudensberg

Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	11.05.2031	Procura final de energia	124.00 kWh/m ² a
		Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1981

Número da propriedade: 26099008 - 34281 Gudensberg

O imóvel



Número da propriedade: 26099008 - 34281 Gudensberg

O imóvel



Número da propriedade: 26099008 - 34281 Gudensberg

O imóvel



Número da propriedade: 26099008 - 34281 Gudensberg

O imóvel



Número da propriedade: 26099008 - 34281 Gudensberg

O imóvel



Número da propriedade: 26099008 - 34281 Gudensberg

O imóvel



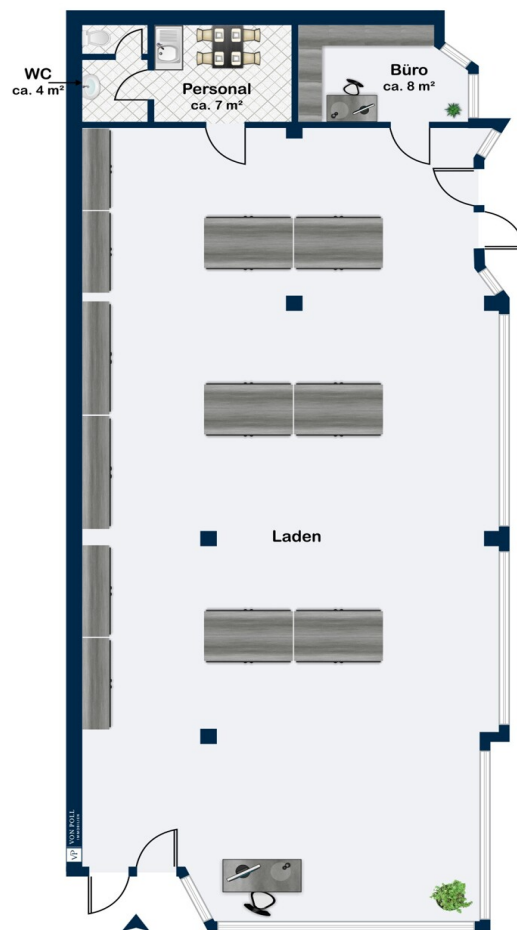
Número da propriedade: 26099008 - 34281 Gudensberg

O imóvel



Número da propriedade: 26099008 - 34281 Gudensberg

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26099008 - 34281 Gudensberg

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26099008 - 34281 Gudensberg

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 26099008 - 34281 Gudensberg

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26099008 - 34281 Gudensberg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Max Mattis

Wilhelmshöher Allee 322, 34131 Kassel

Tel.: +49 561 - 76 64 47 0

E-Mail: kassel@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com