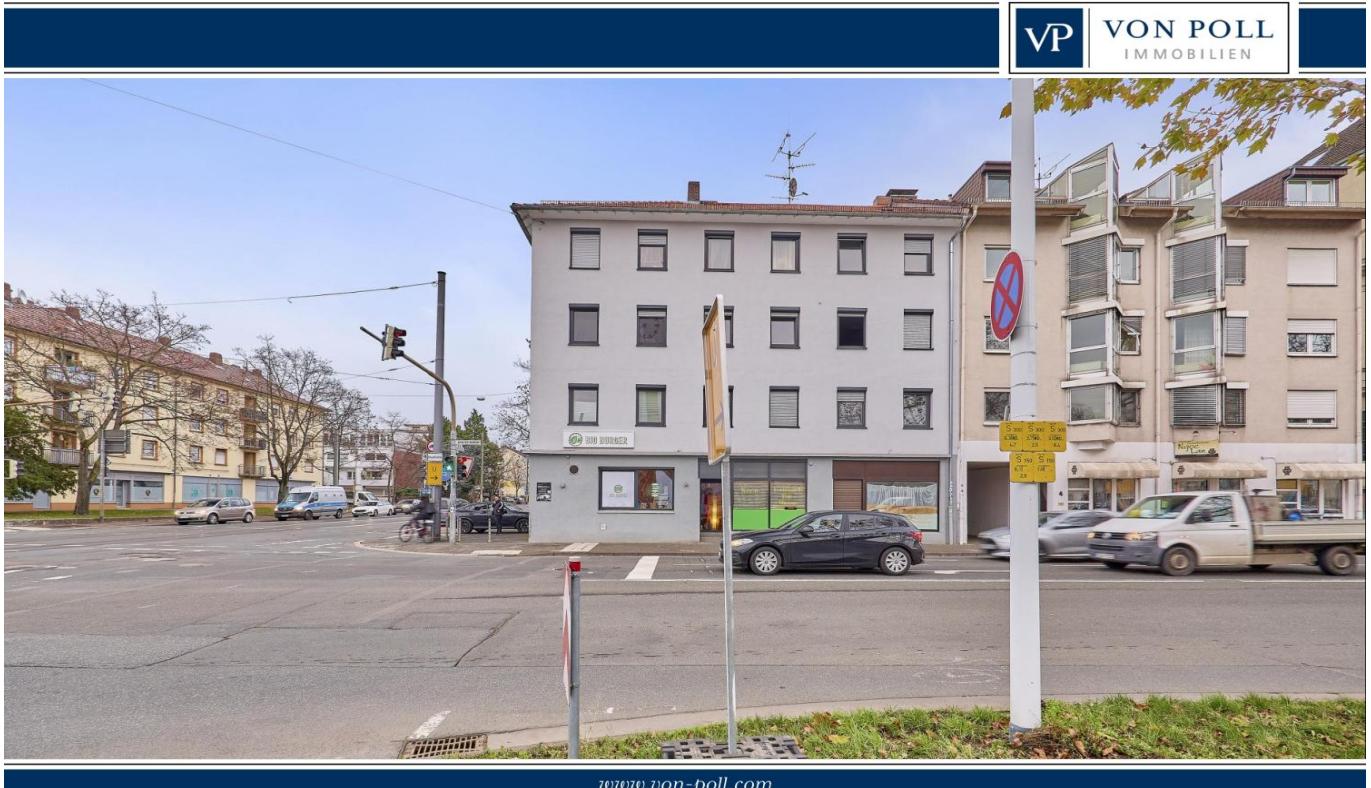


Darmstadt

# 1 Zimmer reicht! Vermietete Massagepraxis zu verkaufen!

*Número da propriedade: 25005065*



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

**PREÇO DE COMPRA: 150.000 EUR • QUARTOS: 1**

Número da propriedade: 25005065 - 64293 Darmstadt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25005065 - 64293 Darmstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	25005065	Preço de compra	150.000 EUR
Quartos	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ano de construção	1960	Área comercial	ca. 31 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 25005065 - 64293 Darmstadt

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	02.07.2034	Procura final de energia	157.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	E
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1960

Número da propriedade: 25005065 - 64293 Darmstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25005065 - 64293 Darmstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25005065 - 64293 Darmstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25005065 - 64293 Darmstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25005065 - 64293 Darmstadt

## Uma primeira impressão

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 Bürraum 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.

Número da propriedade: 25005065 - 64293 Darmstadt

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25005065 - 64293 Darmstadt

## Outras informações

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25005065 - 64293 Darmstadt

## Pessoa de contacto

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

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

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

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

---

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