



63263 Neu-Isenburg

++ Charmantes Ladenlokal in attraktiver Ecklage - top Lage, gute Sichtbarkeit, viel Potenzial! ++



125.000 €

Kaufpreis

43,14 m²

Gesamtfläche

591 m²

Grundstücksfläche

1

Zimmer

Kaufen

ab 443,97€ mtl.*

* 80% Beleihung des Kaufpreises,
1% Tilgung und eff. Zins bei 10 Jahren Zins

Ihr Ansprechpartner

Lang Immobilien GmbH

Kevin Ringeisz

Tel.: 0049699200250

anfragen@langimmobilien.de

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	43,14 m ²
Ladenfläche	41,6 m ²
Grundstücksfläche	591 m ²
Zimmer	1
vermietbare Fläche	43,1

Allgemeine Infos

vermietet	✓
gewerbliche Nutzung möglich	✓

Zustand

Baujahr	1900
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	125.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive
Mieteinnahmen ist	7.200 €

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1900
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH



Ausstattung

Bodenbelag

Kunststoff ✓

unterkellert

unterkellert ja

Dachform

Satteldach ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- großzügige und gut aufgeteilte Fläche
- ca. 42 m² Ladenfläche
- ideale Ecklage mit viel Laufkundschaft und hoher Sichtbarkeit
- zentral im grünen Neu-Isenburg
- große Schaufenster zu zwei Seiten
- einladende Atmosphäre danke hoher Decken
- Haupteingang für Kunden, zweiter Zugang von hinten
- Tageslicht-Toilette für Kunden und Mitarbeiter
- pflegeleichte und robuster PVC-Boden (neu 2022)
- Doppelverglaste Aluminiumfenster aus 1996
- elektrische Außenrollos an der gesamten Fensterfront
- Decken und Wände neu 2022 (Malervlies)
- Deckenspots (neu 2022)
- nur 2 Einheiten im Haus (1 Wohneinheit im 1. OG)
- Gas-Zentralheizung aus 1983 (Pumpe, Rohre, Gasbrücke neu 2023)
- massiv gebautes Wohnhaus aus ca. 1900 (Saniert 1990)
- vermietet für € 600,00 Warm-Miete
- kein Kellerraum
- Bushaltestelle "Goethestraße" (Linie OF-51 & OF52) fußläufig in 1 Min. erreichbar
- optimale Anbindung mit dem Auto - wenige Minuten zur A3 und A661
- nur 15 Min. Fahrminuten zum Flughafen
- kleine Eigentümergemeinschaft
- Mit innovativem 3D-Rundgang von zu Hause besichtigen



Beschreibung

Dieses charmante Ladenlokal bietet auf ca. 42 m² eine hervorragend geschnittene und klar strukturierte nutzbare Gewerbefläche mit vielseitigem Potenzial. Die großzügigen Schaufensterflächen zu zwei Seiten sorgen für eine optimale Präsentationsmöglichkeit Ihrer Waren oder Dienstleistungen und schaffen gleichzeitig eine helle, einladende Atmosphäre im Innenraum.

Die Fläche ist funktional aufgeteilt und ermöglicht unterschiedliche Nutzungskonzepte – ob als Einzelhandelsgeschäft, Büro, Studio, Praxis oder Dienstleistungsfläche. Daher ist sie auch für Kapitalanleger besonders attraktiv. Das Ladenlokal ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Warmmiete von 600,00 €, was eine sofortige Einnahme bietet. Gleichzeitig eröffnet die gefragte, kompakte Flächengröße langfristig gute Vermietbarkeit und Flexibilität im Mieterklientel. Lediglich für eine gastronomische Nutzung ist die Fläche nicht vorgesehen.

Ein Haupteingang für Kunden sowie ...

... Sie sind neugierig geworden? Weitere Informationen zu dieses Ladenlokal entdecken Sie in unserem ausführlichen Exposé. Stellen Sie hierfür einfach eine Anfrage auf unserer Homepage.

Die Immobilie können Sie live besichtigen oder ganz innovativ und digital in einem virtuellen Rundgang.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Folgen Sie uns auf Facebook, Instagram oder LinkedIn, hier veröffentlichen wir die Objekte schon, bevor wir sie in die Immobilienportale einstellen. >>>>>
<https://langimmobilien.de/likeandfollow/>

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen und sehr gut angebundenen Lage in Neu-Isenburg. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre gute Erreichbarkeit sowie die Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben und weiteren wichtigen Einrichtungen aus.

Neu-Isenburg liegt im Rhein-Main-Gebiet und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an die Städte Frankfurt am Main und Offenbach am Main. Die Autobahnen A3 und A661 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine hervorragende Verkehrsanbindung für Pendler und Geschäftsreisende. Der Frankfurter Flughafen ist mit dem Auto in ca. 15 Minuten erreichbar.

Das Viertel ist lebendig und bietet eine Vielzahl von...

... Sie sind neugierig geworden? Weitere Informationen zur Lage entdecken Sie in unserem ausführlichen Exposé. Stellen Sie hierfür einfach eine Anfrage auf unserer Homepage.

Sonstige Angaben

Vorab noch ein offenes Wort. Aufgrund der neuen EU-Regelungen sowie auch der Gesetzesänderung bezüglich der Maklerprovision ist es für Sie als Interessent erforderlich, eine Vielzahl "Haken" zu setzen. Wir würden uns das anders wünschen, sind aber an die gesetzlichen Regelungen gebunden.

Finanzierung:



Haben Sie Fragen zur Finanzierung? Sprechen Sie uns gerne an, wir stellen für Sie den Kontakt zu unseren Finanzierungs- und Bankpartnern her. Dieser Service ist für Sie unsererseits kostenfrei und kann Ihnen während der Laufzeit des Darlehens viel Geld sparen.

Der Eigentümer hat uns beauftragt, den Verkauf seiner Immobilie zu koordinieren und diese zu vermitteln. Auf Wunsch des Eigentümers und aus formellen Gründen bitten wir Sie ausdrücklich, von direkten Kontakten abzusehen und Besichtigungstermine bzw. Informationsgespräche ausschließlich über uns zu vereinbaren.

Unsere Exposés sind streng vertraulich. Eine Weitergabe dieser einschließlich aller weiteren Informationen und Unterlagen an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig. Jede unbefugte Weitergabe unseres Angebotes an Dritte verpflichtet zum Schadensersatz in Höhe der vollen Maklerprovision.

Die Angaben zur Immobilie (dieses Angebot) erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir keine Haftung übernehmen. Alle Angebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkäufe oder sonstiger Zwischenverwertung.









