

Michelstadt

## Renditestarke Gewerbeimmobilien mit ca. 7,2% Mietrendite

Número de propiedad: 25177005



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

PRECIO DE COMPRA: 599.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.000 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25177005 - 64720 Michelstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25177005 - 64720 Michelstadt

## De un vistazo

|                     |          |                                |                                                               |
|---------------------|----------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad | 25177005 | Precio de compra               | 599.000 EUR                                                   |
| Año de construcción | 1968     | Hostelería                     | Gastronómico                                                  |
|                     |          | Comisión                       | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten |
|                     |          | Espacio total                  | ca. 237 m²                                                    |
|                     |          | Modernización / Rehabilitación | 2023                                                          |
|                     |          | Estado de la propiedad         | cuidado                                                       |
|                     |          | Método de construcción         | Sólido                                                        |
|                     |          | Superficie comercial           | ca. 237 m²                                                    |

Número de propiedad: 25177005 - 64720 Michelstadt

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Gas        | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Certificado energético válido hasta | 30.10.2027 | Consumo de energía final                            | 136.00 kWh/m²a         |
|                                     |            | Clase de eficiencia energética                      | E                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 2012                   |



Número de propiedad: 25177005 - 64720 Michelstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25177005 - 64720 Michelstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25177005 - 64720 Michelstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25177005 - 64720 Michelstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25177005 - 64720 Michelstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25177005 - 64720 Michelstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25177005 - 64720 Michelstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25177005 - 64720 Michelstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25177005 - 64720 Michelstadt

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine interessante gewerbliche Immobilie, die sich durch drei eigenständige Einheiten auszeichnet. Dieses Objekt eignet sich hervorragend für Kapitalanleger, die in der Gastgewerbebranche tätig sind oder in diese investieren möchten. Alle drei Gewerbeeinheiten sind renoviert und befinden sich in einer attraktiven städtischen Lage, die viele Vorteile bietet.

Die Immobilie ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Bushaltestellen befinden sich in direkter Umgebung, wodurch sowohl Kunden als auch Personal eine schnelle und unkomplizierte Anreise haben. Schulen und Ämter befinden sich ebenfalls in der Nähe, was eine hohe Frequentierung der Umgebung gewährleistet.

Die erste Gewerbeeinheit beherbergt eine Shisha-Bar, die durch ihre ansprechende Atmosphäre besticht. Große Fensterfronten gewähren von innen einen freundlichen Einblick und sorgen für lichtdurchflutete Räumlichkeiten.

In der zweiten Einheit befindet sich ein Dönerladen, der bei Kundschaft aus der Umgebung sehr beliebt ist. Die zentrale Lage sorgt für stetigen Kundenfluss, sowohl von Anwohnern als auch von Besuchern der Stadt. Auch hier bieten große Fensterfronten eine einladende Atmosphäre und tragen zur Sichtbarkeit des Betriebs bei.

Die dritte Einheit besteht aus einer Bar, die kürzlich renoviert wurde und mit ihrem modernen Interieur überzeugt. Auch hier sind die großen Fensterfronten ein echter Hingucker, die sowohl von außen als auch von innen eine ansprechende Wirkung erzielen.

Zusammengefasst, bietet diese Immobilie mit drei betriebsbereiten und langfristig vermieteten Einheiten eine hervorragende Gelegenheit für Investoren. Die ansprechende Lage, kombiniert mit einer attraktiven Infrastruktur und der bereits durchgeführten Renovierung, macht dieses Objekt zu einer geeigneten Wahl für kreative und unternehmerisch denkende Investoren.



Número de propiedad: 25177005 - 64720 Michelstadt

## Detalles de los servicios

3 Separate Gewerbeeinheiten:

\* Netto-Kaltemieteinnahmen ca. 43.200€ / Jährlich

1. Shisha Café ca.107qm

2. Dönerladen ca.60qm

3. Bar/ Café ca.70qm

\* Sanierung Balkone Haus 2022

\* Flachdach Erdgeschoss Saniert 2023

\* Sehr gut vermietet mit langen Mietverträgen

\* Lüftungsanlagen sind verbaut

\* teilweise frisch renoviert

\* Gastroküche inkl. Geräte

\* Außenbereich Dönerladen

\* Abstellräume

\* Kabel-/Sat-TV

\*Toiletten

Número de propiedad: 25177005 - 64720 Michelstadt

## Todo sobre la ubicación

Die angebotene Gewerbeimmobilie liegt in Michelstadt, der größten Stadt im Odenwaldkreis mit etwa 16.000 Einwohnern.

Im Süden grenzt sie direkt an die Kreisstadt Erbach und bildet zusammen mit dieser das regionale Zentrum.

Die Stadt ist zudem gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und verfügt über einen Bahnhof, der regelmäßig von Regionalzügen angefahren wird. In der Umgebung von Michelstadt finden sich zahlreiche Wanderwege und vielfältige Freizeitmöglichkeiten in der Natur.

In direkter Nähe zur Gewerbefläche befinden sich unter anderem mehrere Schulen, ein Hallenbad sowie verschiedene Wohngebäude. Dadurch genießen Sie eine ausgezeichnete Lage, die eine gute Erreichbarkeit für Ihre Kunden gewährleistet.

Número de propiedad: 25177005 - 64720 Michelstadt

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.10.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Número de propiedad: 25177005 - 64720 Michelstadt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Kerstin Leuchten

---

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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