Schnorrenberger Immobilien Gruppe
Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilienexposé

# Renditeträchtige Kapitalanlage Neue Mitte

# Unterbach: Solide vermietet

**Objekt-Nr.:**
**66358-6023**



Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

# Büro/Praxis zum Kauf

Renditeträchtige Kapitalanlage Neue Mitte Unterbach: Solide vermietet

## Kaufpreis
**219.000 €**

| 3 | 91 m² | 91 m² | 91 m² | 1968 |
|---|---|---|---|---|
| Zimmer | Bürofläche (ca.) | Nutzfläche (ca.) | Gesamtfläche (ca.) | Baujahr |

# Preise & Kosten

| | | |
|---|---|---|
| **Preise** | Kaufpreis | 219.000 € |
| | Mieteinnahmen (Ist) | 13.200 € |
| **Käuferprovision inkl. USt.** | 3.57 % | |

# Die Immobilie

| | | |
|---|---|---|
| **Objekt-Nr** | 66358-6023 | |
| **Weitere Flächen** | Zimmer | 3 |
| | Nutzfläche (ca.) | 91 m² |
| | Gesamtfläche (ca.) | 91 m² |
| | Lagerfläche (ca.) | 91 m² |
| | Bürofläche (ca.) | 91 m² |
| **Räume und Flure** | Etage | 0 |
| | Anzahl Etagen | 3 |
| **Weitere Informationen** | verfügbar ab | voll vermietet |
| | Provisionspflichtig | ✓ |
| **Zustand und Bauart** | Kategorie | Standard |
| | Baujahr | 1968 |

| | | |
|---|---|---|
| | Zustand | modernisiert |
| | Unterkellert | Ja |
| **Ausstattungsdetails** | Boden | Laminat |
| | Fahrstuhl | Personen |
| **Sonstige** | Heizungsart | Zentralheizung |

## Beschreibung

Die hier angebotene Kapitalanlage liegt direkt am Breidenplatz. Hier entsteht die Neue Mitte Unterbach, die dem sich hervorragend entwickelnden Stadtteil ein höchst attraktives neues Zentrum geben wird.

Das Teileigentum besteht aus einem zurzeit als Kleinpraxis genutzten Ladenlokal im Erdgeschoss, das gut sichtbar direkt vom Breidenplatz zugänglich ist, und einer etwa hälftig abgeteilten Fläche, die als Büro genutzt wird, mit Eingang von der ruhigen Anliegerstraße 'Am Pfaffenbusch'.

Praxis und separates Büro ergeben zusammen eine Fläche von ca. 91 m², zzgl. Kellerraum.

## Ausstattung

Beide Mietflächen befinden sich in sehr gutem und frisch renovierten Zustand ohne Investitionsbedarf.

Die Mieten fließen pünktlich und basieren auf gewerblichen Mietverträgen.

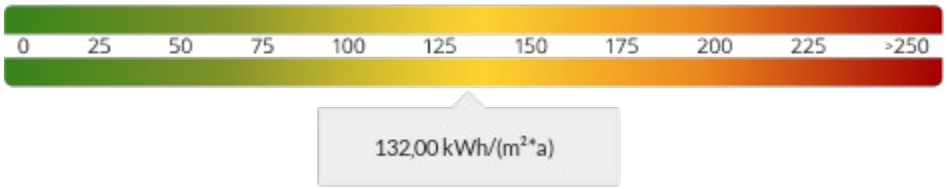
Die entstehende Neue Mitte Unterbach lässt eine nachhaltig sehr gute Vermietbarkeit erwarten, bei gleichzeitiger Wertsteigerung der schon heute attraktiven Bestandsbauten am Breidenplatz.

## Sonstiges

Wir bitten um Ihre auschließlich schriftliche Anfrage über den Kontaktlink dieses Internetportals, mit Angabe Ihrer vollständigen Adresse. Wir werden Ihre Angaben entsprechend unserer Verpflichtung zu Datenschutz vertraulich behandeln. Wir halten uns für einen Besichtigungstermin zeitnah verfügbar.

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 15.09.2018
Endenergiebedarf Wärme: 132 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser
Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse: E
Baujahr: 2013

# Energiebedarfsausweis



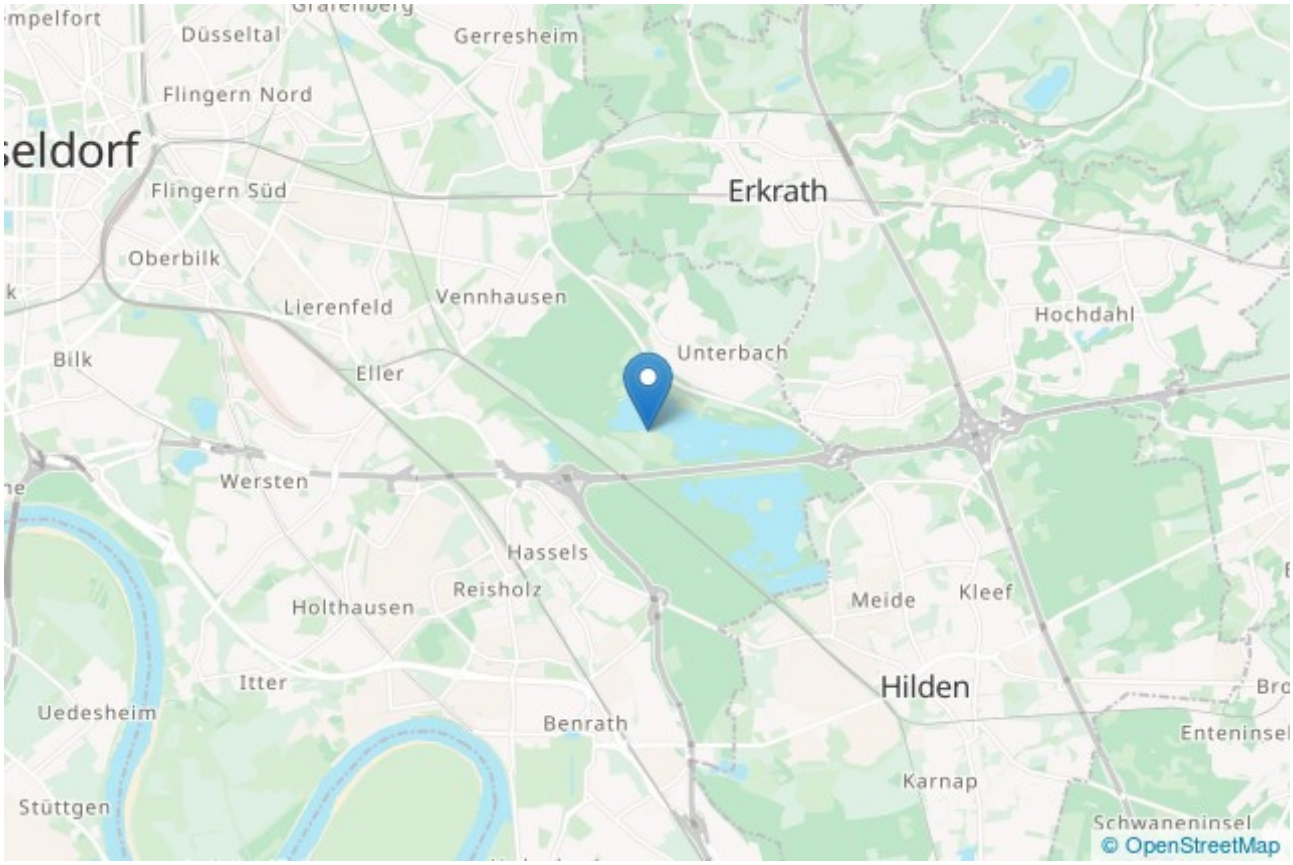

| | |
|---|---|
| **Endenergiebedarf** | 132 kWh/(m²*a) |
| **Befeuerungsart** | Gas |
| **Wesentlicher Energieträger** | Gas |
| **Baujahr (Energieausweis)** | 2013 |
| **Energieeffizienzklasse** | E |
| **Gültig bis** | 14.09.2028 |

# Ihr Ansprechpartner

| | |
|---|---|
| **Name** | Klaus Peheide |
| **Telefon** | 0211-302652-0 |
| **Ort** | 40699 Erkrath |
| **E-Mail** | info@soodt.de |
| **Homepage** | https://www.schnorrenberger.de |

# Lage und Umgebung

40627 Düsseldorf - Unterbach



Praxiseingang Breidenplatz

Neue Mitte Unterbach

Breidenplatz

Grundriss Praxis/Büro/LaLo

Teilfläche Gebäuderückseite