

Michelstadt

# Renditestarke Gewerbeimmobilien mit ca. 6,4% Mietrendite

Objektnummer: 25177005



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

**KAUFPREIS: 670.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 3.000 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25177005 - 64720 Michelstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25177005 - 64720 Michelstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25177005	Kaufpreis	670.000 EUR
Baujahr	1968	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten
		Gesamtfläche	ca. 237 m <sup>2</sup>
		Modernisierung / Sanierung	2023
		Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 237 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 25177005 - 64720 Michelstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	30.10.2027	Endenergieverbrauch	136.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 25177005 - 64720 Michelstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177005 - 64720 Michelstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177005 - 64720 Michelstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177005 - 64720 Michelstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25177005 - 64720 Michelstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177005 - 64720 Michelstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177005 - 64720 Michelstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177005 - 64720 Michelstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177005 - 64720 Michelstadt

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25177005 - 64720 Michelstadt

## Ausstattung und Details

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

**Objektnummer: 25177005 - 64720 Michelstadt**

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25177005 - 64720 Michelstadt

## Weitere Informationen

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 Handelsregisterauszugs, 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.



Objektnummer: 25177005 - 64720 Michelstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin Leuchten

---

Braunstraße 8-10 Odenwald  
E-Mail: [odenwald@von-poll.com](mailto:odenwald@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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