90592 Schwarzenbruck

Kapitalanlage mit Perspektive – gepflegte Gewerbeeinheit mit langjährigem Mieter in Schwarzenbruck

199.000 €
Kaufpreis

90 m²
Gesamtfläche

90 m²
Gesamtfläche

6
Zimmer

Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgth

Ihr Ansprechpartner

Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgthann eG
Sabine Behringer
Tel.: 00499183930166
immobilien@raiba-burgthann.com

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	90 m²
Zimmer	6

Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
Aussen-Courtage	3,57 inklusive

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	07.05.2028
Baujahr (Haus)	1983
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wärmewert	143.00
Wertklasse	E
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Energieverbrauchkennwert	143.00

Allgemeine Infos

vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1983
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein	
Gäste-WC	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Beschreibung

Diese gepflegte Gewerbeeinheit befindet sich im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses aus dem Jahr 1983 im Industriegebiet von Schwarzenbruck und stellt eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger dar, die zugleich Wert auf zukünftige Flexibilität legen.

Seit dem Jahr 1997 ist die Einheit zuverlässig an ein etabliertes Dentallabor vermietet. Dieses langfristige Mietverhältnis spricht für Stabilität und Kontinuität und macht die Immobilie zu einer soliden Kapitalanlage mit gesicherten Einnahmen. Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich aktuell auf 7.107 Euro.

Auf rund 90 m² Nutzfläche verteilen sich vier helle und gut geschnittene Räume, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein WC; eine Küche ist ebenfalls vorhanden, befindet sich jedoch im Eigentum des Mieters. Die freundliche Atmosphäre der Einheit wird durch große, zweifach verglaste Kunststofffenster (erneuert im Jahr 2009) sowie helle Bodenfliesen unterstrichen, die für ein angenehmes Arbeitsumfeld sorgen.

Die Einheit präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand. Beheizt wird das Gebäude über eine Erdgasheizung aus dem Jahr 1996. Der Energieeffizienzwert liegt bei E.

Ein eigener Kellerraum gehört ebenso zur Einheit wie die Mitnutzung eines gemeinschaftlichen Fahrradkellers, was zusätzlichen praktischen Mehrwert bietet.

Das monatliche Hausgeld beträgt 263 Euro, wovon 54 Euro in die Rücklagen fließen – ein solider Beitrag zur langfristigen Werterhaltung der Immobilie.

Mit einem Kaufpreis von 199.000 Euro bietet diese Gewerbeeinheit eine attraktive Einstiegsmöglichkeit in den Immobilienmarkt. Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus stabiler Vermietung und der Option, die Räume perspektivisch selbst zu nutzen – sei es für eine eigene gewerbliche Tätigkeit oder als individuelle Umnutzung im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten.

Diese Immobilie vereint Sicherheit, Substanz und Zukunftspotenzial in überzeugender Weise.

Lage

Die Gewerbeeinheit befindet sich in einem etablierten Industriegebiet der Gemeinde Schwarzenbruck, das sich durch eine gute Mischung aus Handwerks-, Dienstleistungs- und Produktionsbetrieben auszeichnet. Der Standort bietet ein professionelles Umfeld mit gewachsener Infrastruktur und einer soliden wirtschaftlichen Struktur – ideale Voraussetzungen für nachhaltige gewerbliche Nutzung.

Besonders hervorzuheben ist die verkehrsgünstige Anbindung: Die umliegenden Bundesstraßen sowie die Nähe zur Autobahn ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftszentren, insbesondere der Metropolregion Nürnberg. Dies gewährleistet sowohl für Kunden als auch für Lieferanten eine komfortable Anfahrt.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass der Standort sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden bequem erreichbar ist. In der näheren Umgebung befinden sich diverse Gewerbebetriebe, was zu einer konstanten Frequenz und einem lebendigen geschäftlichen Umfeld beiträgt.

Die Kombination aus guter Sichtbarkeit innerhalb des Gewerbegebiets, funktionaler Infrastruktur und schneller Anbindung macht diesen Standort besonders attraktiv für unterschiedlichste gewerbliche

Nutzungen – von Praxis- und Dienstleistungsbetrieben bis hin zu klassischen Büroeinheiten.

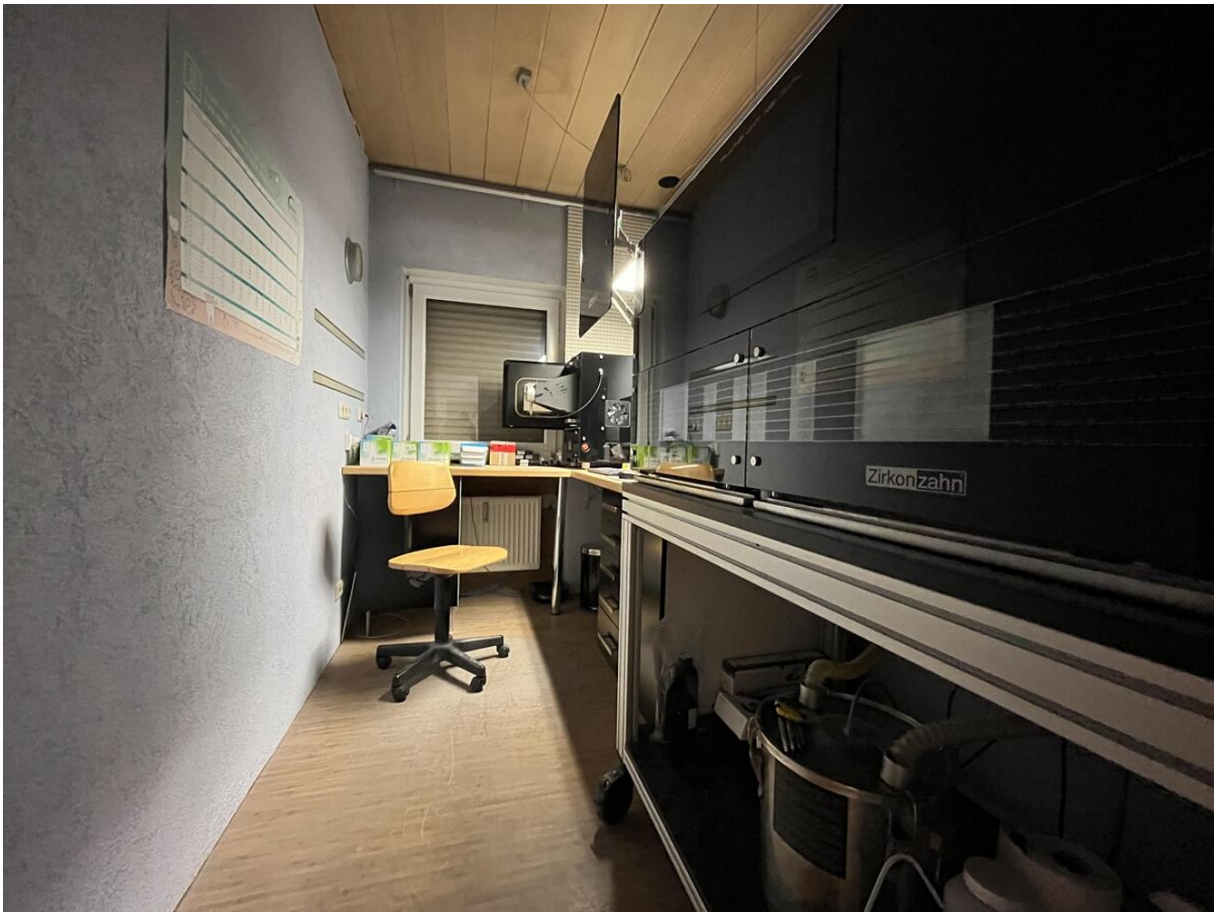
Sonstige Angaben

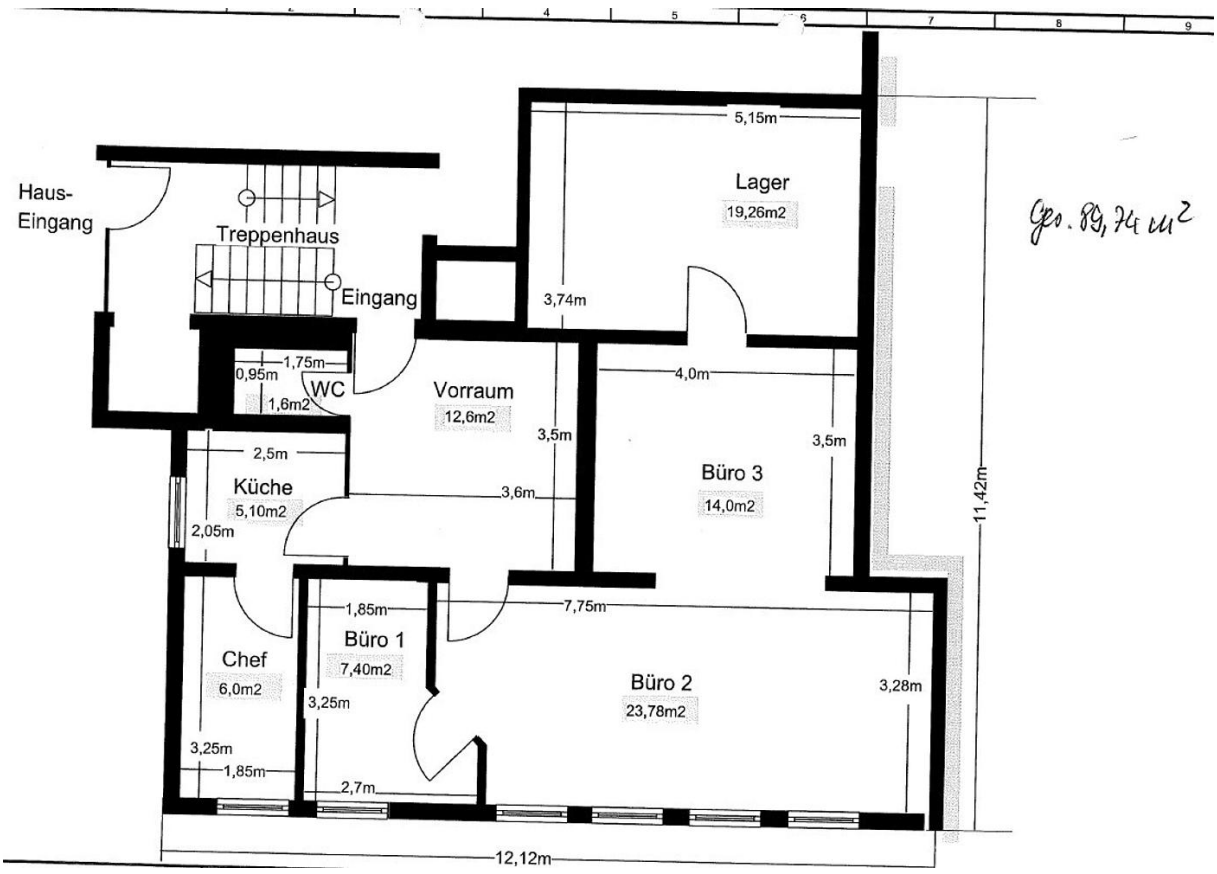
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.
Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden.
Eine Weitergabe des Exposés an Dritte darf nur mit Einverständnis des Anbieters erfolgen.

Die Käuferprovision sowie die Verkäuferprovision betragen jeweils 3,57 % inkl. gesetzl. Mwst. vom Kaufpreis und sind verdient und fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

Gerne können Sie uns telefonisch kontaktieren. Bitte senden Sie uns aber parallel eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren).

Vom Wohntraum
zum Wohnraum.
Morgen
kann kommen.
Wir machen den Weg frei.
Raiffeisenbank
Oberferrieden-Burgthann eG


Zirkonzahn


Haus-
Eingang
Treppenhaus
Eingang
1,75m
0,95m
WC
1,6m2
Vorraum
12,6m2
3,74m
5,15m
Lager
19,26m2
4,0m
3,5m
3,5m
2,5m
Küche
5,10m2
2,05m
3,6m
Büro 3
14,0m2
11,42m
1,85m
7,75m
Büro 1
7,40m2
Chef
6,0m2
3,25m
Büro 2
23,78m2
3,28m
3,25m
1,85m
2,7m
12,12m
Ges. 89,74 m²