DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20014-LM-L-6034

65549 LIMBURG AN DER LAHN

Vermietete Praxisfläche mit Tiefgaragenstellplatz in bester Lage von Limburg!

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

ca. 3.246 m²

KAUFPREIS

409.000 €



Büro/Praxis zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**409.000 €**
Mieteinnahmen (Ist)	**24.276 €**
Gesamtfläche	**ca. 186 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 3.246 m²**
vermietbare Fläche	**ca. 186 m²**
Verfügbar ab	**sofort**
Vermietet	**Ja**
Baujahr	**1981**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Etage	**2**
Fahrstuhl	**Personen**

Gäste-WC	**Ja**
Gewerbliche Nutzung möglich	**Ja**
Käuferprovision	**5,95 inkl. 19 % MWSt.**
Tiefgarage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**15.12.2029**
Endenergieverbrauch	**71 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**B**
Baujahr	**2018**
Wesentlicher Energieträger	**ERDGAS_SCHWER**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Silke Weller
Tel. 004964319754400
info@bender-immobilien.de



Aufzug

Objektbeschreibung

Diese vermietete Praxiseinheit bietet eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger, die Wert auf eine solide Vermietung, einen langfristigen Mietvertrag legen. Das im Jahr 1981 in massiver Bauweise errichtete Gebäude befindet sich auf einem ca. 3.246 m^2 großen Grundstück und überzeugt durch seine funktionale Nutzung als Praxisfläche. Der Mietvertrag wurde neu abgeschlossen und läuft über 10 Jahre, inklusive Verlängerungsoption. Damit bietet die Immobilie eine langfristig planbare Einnahmesituation und eignet sich besonders für Investoren, die eine gewerbliche Immobilie mit nachhaltiger Perspektive suchen.
Das gesamte Gebäude ist in einem gepflegten Zustand. Zu den durchgeführten Maßnahmen zählen unter anderem die Sanierung der Tiefgarage inklusive Brandschutzmaßnahmen vor ca. 10 Jahren, die Erneuerung der Gas-Heizungsanlage vor ca. 5 Jahren sowie eine Dachsanierung vor ca. 7 Jahren. Zudem wurden regelmäßig Schönheitsreparaturen ausgeführt. Diese laufenden Investitionen unterstreichen den gepflegten Zustand der Immobilie und tragen dazu bei, das mittelfristige Instandhaltungsrisiko zu reduzieren. Ein Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot ab.

Frau Silke Weller
Tel. 004964319754400
info@bender-immobilien.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Praxis befindet sich in attraktiver Lage von Limburg, einer wirtschaftlich gut aufgestellten Kreisstadt mit hoher regionaler Bedeutung. Das Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Infrastruktur, kurzen Wegen und einer guten Erreichbarkeit für Patienten, Kunden und Mitarbeitende. Die Innenstadt von Limburg mit ihrer historischen Altstadt, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und weiteren Versorgungsangeboten ist gut erreichbar. Durch die verkehrsgünstige Lage innerhalb des Stadtgebiets besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die überregionalen Verkehrsachsen. Auch für Besucher aus dem Umland ist der Standort bequem erreichbar, was die Immobilie besonders für eine Praxis- oder Dienstleistungsnutzung interessant macht.

Frau Silke Weller
Tel. 004964319754400
info@bender-immobilien.de



Fassade-KI-Homestaging

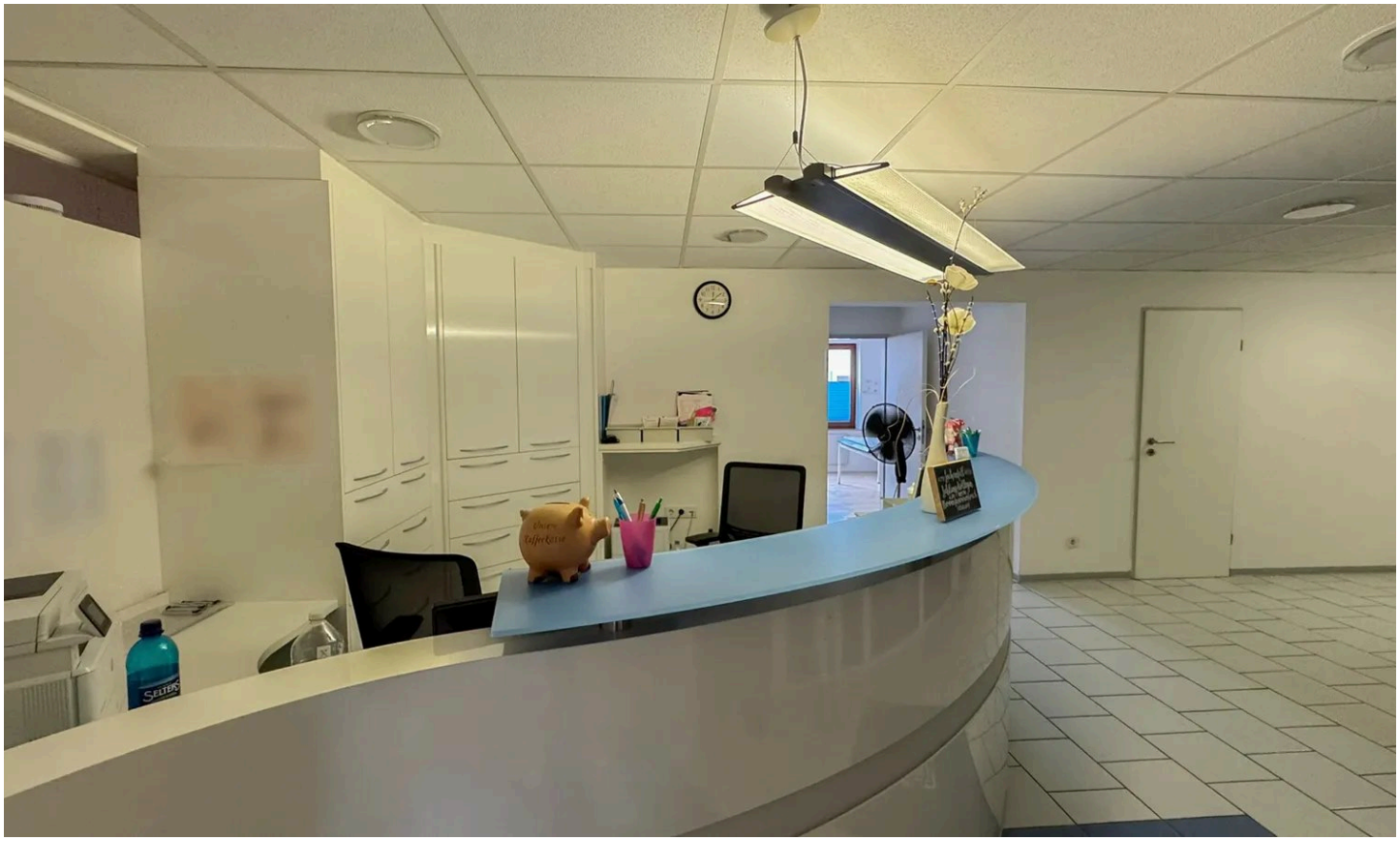


Treppenhaus

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Anmeldebereich



Patienten-Toilette

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Behandlungsraum 2



Behandlungsraum 3

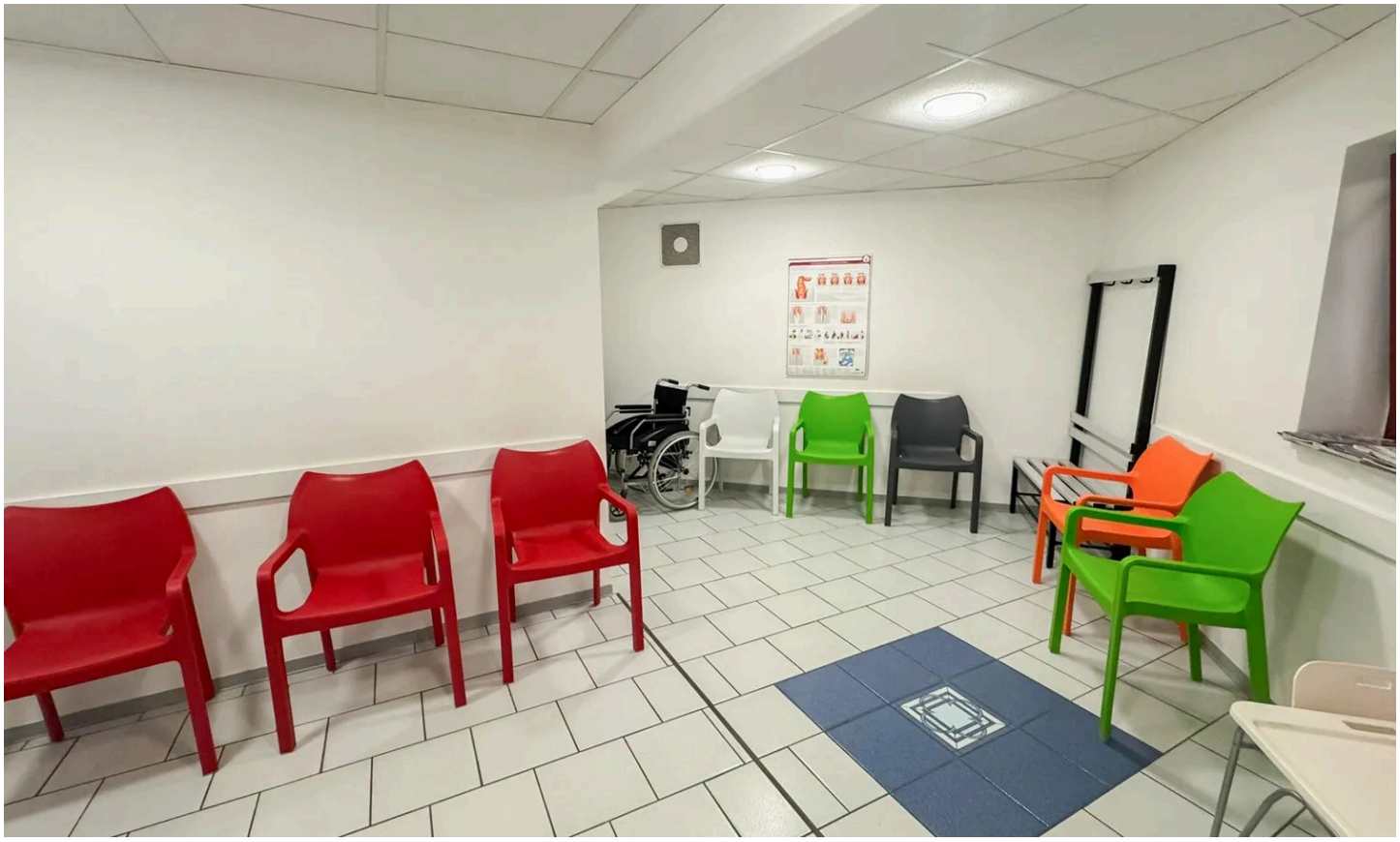
Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Behandlungsraum 4



Wartezimmer

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de

Ausstattung

— Zentralheizung Gas Baujahr 2018

— Massivbauweis aus dem Baujahr 1981

— isolierverglaste Kunststofffenster

— Aufzug

— Miteigentumsanteil 29/1000

— Tiefgaragenstellplatz Nr. 45

Sonstiges

Willkommen in Limburg an der Lahn, einer charmanten Stadt, die mit ihrer einzigartigen Mischung aus historischer Architektur und moderner Lebensqualität begeistert. Die Altstadt von Limburg beeindruckt mit ihren gut erhaltenen Fachwerkhäusern und dem imposanten Limburger Dom. In der Stadt finden Sie eine Vielzahl von Cafés, Restaurants und individuellen Boutiquen, die zum Bummeln und Verweilen einladen. Außerdem ist Limburg durch seine exzellente Verkehrsanbindung ein wichtiger Standort in der Wirtschaftsregion Mittelhessen. Der ICE-Bahnhof ermöglicht eine rasche Anbindung Richtung Köln bzw. Frankfurt. Darüber hinaus befindet sich auch die A3 in unmittelbarer Nähe, sodass Limburg, ergänzt durch Regionalbahnhöfe und Bundesstraße ein rundum attraktiver Standort für Unternehmen sowie charmanter Wohnort ist.

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Silke Weller

Bender & Bender Immobilien Gruppe GmbH

Telefon: 004964319754400

E-Mail: info@bender-immobilien.de

Diese Immobilie online