**Ihr Ansprechpartner:**
Firma
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
56410 Montabaur

Tel.: (02602) 8399840
Mobil: (0151) 65224325
Fax: (02602) 8399842
E-Mail: info@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de

# 5,4 % Rendite - Mieter: 2 Ärzte und 2 Hebammen - Vermietete Praxiseinheit in Gesundheitshaus




Johannesweg 5, 56355 Nastätten

**Ihr Ansprechpartner:**
Firma
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
56410 Montabaur

Tel.: (02602) 8399840
Mobil: (0151) 65224325
Fax: (02602) 8399842
E-Mail: info@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de

abc Specht GmbH & Co. KG

| | |
|---|---|
| Gesamtfläche | ca. 245 $m^2$ |
| Bürofläche | ca. 245 $m^2$ |
| Gewerbefläche | ca. 245 $m^2$ |
| Kaufpreis | 600.000,00 € |
| Kaufpreis / $m^2$ | 2.448,98 € |
| mtl. Mieteinnahmen | 2.449,00 € |
| Jahresnettokaltmiete | 29.388,00 € |
| Baujahr | 2022 |
| Zustand | Neuwertig |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 35 kWh/($m^2$*a) |
| Energieausweis gültig bis | 01.10.2032 |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2022 |
| wesentlicher Energieträger | Gas |
| Etagenzahl | 3 |
| Fahrstuhl | Personenaufzug |
| Dist. Zentrum (km) | 0,70 km |
| Vermietet | Ja |
| Gewerbliche Nutzung | Ja |

# Beschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Anlageimmobilie und Büroeinheit im Johannesweg 5 in 56355 Nastätten. Diese exklusive Anlage, erbaut im Oktober 2022, umfasst drei Gebäude mit insgesamt 32 hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen sowie 8 Büro- und Praxiseinheiten. Die vielseitig nutzbaren Gewerbeflächen sind ideal für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen. Zu den aktuellen Gewerbemietern zählen Ärzte, Physiotherapeuten und Notare, die den Standort wegen seiner modernen Ausstattung und erstklassigen Lage schätzen. Diese Einheit ist an einen 2 Ärzte und 2 Hebammen vermietet - ideal für Investoren, die eine sichere und attraktive Rendite suchen. Der Mietvertrag wurde 2024 für 10 Jahre geschlossen.

Der Mieter hat 5 Tiefgaragenstellplätze für jeweils 80 € p.m. und 3 Außenstellplätze für jeweils 50 € p.m. gemietet. Diese Kosten zusätzlich 130.000 € (5 * 20.000 € + 3 * 10.000 €) und bringen eine Jahresmiete von 6.600 €.

Der Umbau für den Mieter hat 49.000 € gekostet und werden in 110 Monaten i.H.v. 516 € (gesamt 56.760 €) zurückgezahlt.

Der Gesamtkaufpreis beläuft sich somit auf 779.000 € (600.000 € + 130.000 € + 49.000 €) und die Gesamtmiete auf 42.180 € (29.388 € + 6.600 € + 6.192 €).
Die Gesamtrendite liegt somit bei 5,4 % p.a.

**Ihr Ansprechpartner:**
Firma
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
56410 Montabaur

Tel.: (02602) 8399840
Mobil: (0151) 65224325
Fax: (02602) 8399842
E-Mail: info@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de



# Ausstattung

Die Büro- und Praxiseinheiten bieten:
• Dreifach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster
• Elektrische Rollläden
• Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
• Breitband-Internetanschluss für optimale Geschäftskommunikation
• Barrierefreier Zugang und Aufzug in allen Gebäuden
• Tiefgaragenstellplätze für 20.000 EUR und oberirdische Stellplätze für 10.000 EUR verfügbar

# Lage

Die Wohn- und Gewerbeanlage liegt in einer attraktiven und ruhigen Lage am Johannesweg in Nastätten, mit einem wunderschönen Fernblick. Nastätten bietet eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung und Freizeitangeboten in unmittelbarer Nähe. Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und Erholung ein, während die gute Verkehrsanbindung schnelle Verbindungen zu den umliegenden Städten gewährleistet. Nastätten ist das Zentrum des „Blauen Ländchen“ und Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung. Wiesbaden und Koblenz sind nur ca. 30 Autominuten entfernt.

# Sonstige Angaben

Diese modernen Büro- und Praxiseinheiten bieten ideale Bedingungen für eine Vielzahl von gewerblichen Nutzungen. Sie sind sowohl für Eigennutzer als auch als Anlageobjekte attraktiv, da sie eine sichere und lukrative Rendite versprechen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Qualität und der idealen Lage dieser Gewerbeflächen überzeugen!

# Objekttitel

5,4 % Rendite - Mieter: 2 Ärzte und 2 Hebammen - Vermietete Praxiseinheit in Gesundheitshaus

**Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

**Ihr Ansprechpartner:**
Firma
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
56410 Montabaur

Tel.: (02602) 8399840
Mobil: (0151) 65224325
Fax: (02602) 8399842
E-Mail: info@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de



Wohnen und Gesundheit im Johannesweg



Wohnen und Gesundheit im Johannesweg