



PRAXISRÄUME/
GEWERBERÄUME

GEWERBERÄUME

Blaichach

INHALTSVERZEICHNIS

- 3 Eckdaten auf einem Blick
- 5 Willkommen in Blaichach
- 6 Kurzbeschreibung
- 7 Highlights
- 9 Garage & Stellplätze
- 10 Grundriss
- 11 Hinweise & Rechtliches

ECKDATEN AUF EINEM BLICK

KAUFPREIS

€ 295.000,00 €

ZZGL. 1,79 % PROVISION

- Gewerbe-/Praxisräume
- Baujahr 1981
- Gesamtfläche ca. 150 m²
- aufgeteilt in 2 Einheiten mit ca. 100 m² sowie ca. 50 m²
- 8 Zimmer
- 1 Tiefgaragenstellplatz, sowie 4 Außenstellplätze
- sehr ordentlicher Zustand
- die aktuelle Jahresnettokaltmiete entspricht 10.200 EUR
- bei Erhöhung der Jahresnettokaltmiete auf 16.800 EUR (was dem üblichen Mietpreisspiegel entspricht) ergibt sich - bezogen auf den Kaufpreis - eine Rendite von 5,69%

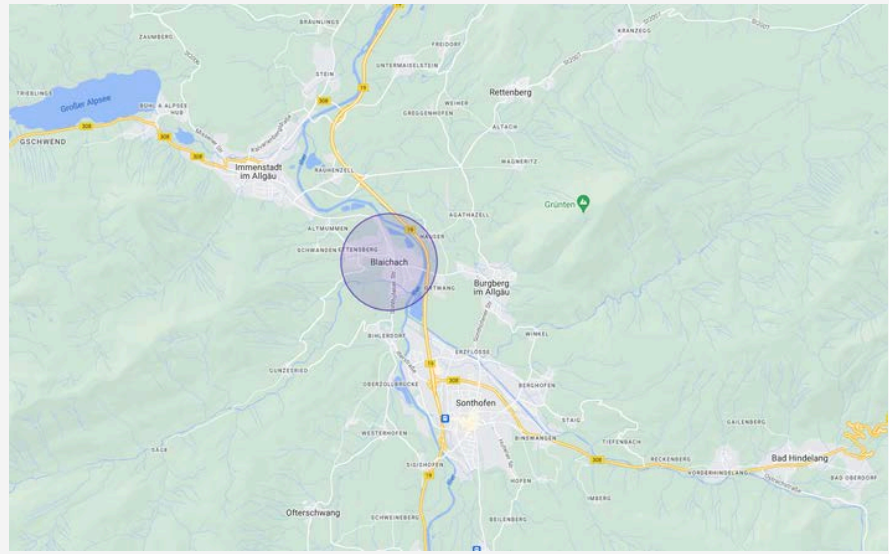
WEITERE HIGHLIGHTS FINDEN SIE AUF DEN FOLGENDEN SEITEN.



Raiffeisenbank

pie
←

WILLKOMMEN IN BLAICHACH



Ursprünglich, natürlich, sympathisch – so ist die Gemeinde Blaichach im schönen Oberallgäu, deren erstmalige urkundliche Erwähnung als Pfarrei auf das Jahr 1275 zurückgeht. Dieser nahezu 6.000 Einwohner zählende Ort zwischen Immenstadt und Sonthofen vereint in besonderer Weise einen Wirtschaftsstandort mit einer unglaublich reizvollen Umgebung. Entsprechend umfangreich stellt sich das Angebot sozialer und gesellschaftsrelevanter Angebote dar, das komplette Ergänzung in der nur 5 km entfernten Kreisstadt Sonthofen findet. Auch die nahe gelegene Wintersportmetropole Oberstdorf und das Oberzentrum des Allgäus, Kempten, tragen das Ihrige zu einer lückenlosen Infrastruktur bei. Eine schnelle Verkehrsanbindung erfolgt über die neu ausgebaute B 19, so ist auch der Int. Allgäu-Airport Memmingen in einer guten halben Stunde zu erreichen. Dank der touristischen Beliebtheit und entsprechender Strukturen kann eine Vielzahl von Top-Freizeitanlagen, Lift- und Bergbahnen, Pisten und Loipen, Wanderwegen, Golfplätzen u.v.m. in der Freizeit genossen werden. Für Liebhaber von Brauchtum und Kultur bieten auch die vielen Nachbargemeinden ein üppiges Programm traditioneller Höhepunkte vom Viehscheid über Hörnerschlittenrennen bis hin zur Musik- und Theaterszene. Ein Standort, der Lebensqualität im Besonderen parat hat: inmitten des Naturparks Nagelfluhkette, zwischen Alpsee und Grünten, in einer von glitzernden Bergseen gespickten Voralpenlandschaft, die mit Sonnenreichtum verwöhnt.

KURZBESCHREIBUNG

Sie sind auf der Suche nach einer renditestarken und langfristigen Kapitalanlage in zentraler Lage, mit Parkmöglichkeiten und gut frequentierter Verkehrsanbindung?

Dann wird Sie dieses Angebot begeistern!

Die Gewerberäume sind aktuell auf zwei Einheiten aufgeteilt - können aber ohne Probleme zu einer Einheit umfunktioniert werden.

Die kleinere Bürofläche ist an einen regionalen Pflegedienst, die große Einheit, welche mit ihren ca. 100 m² als Praxisfläche genutzt wird, an einen Physiotherapeuten vermietet.

Zum 01.07.2024 kann die Praxisfläche zu verbesserten Konditionen neu vermietet werden, da das bisherige Mietverhältnis endet.

Die Jahresnettokaltmiete beider Einheiten beläuft sich bislang auf 10.200,00 EUR.

Die Jahresnettokaltmiete könnte durchaus auf 16.800,00 EUR erhöht werden was - bezogen auf den Kaufpreis - einer Rendite von 5,69% entsprechen würde.

Das Wohn-und Geschäftshaus ist nach WEG aufgeteilt und wird von einer regionalen Hausverwaltung betreut - inkl. Hausmeisterservice und Winterdienst.



HIGHLIGHTS

- zentrale Lage
- stark frequentierte "Hauptstraße" direkt vor dem Objekt
- erneuerte Fenster 3-fach verglast
- modernisierte Gasheizung
- Raumhöhe bis zu 3,00 m
- 2 Einheiten, welche problemlos zu einer Einheit zusammengelegt werden können
- 4 Außenstellplätze, welche zusätzlich vermietet werden können
- Direkt neben dem Eingang der kleinen Einheit befindet sich ein gemütlicher Gartenbereich, welcher sich perfekt dazu eignet, im Sommer dort seine Pausen zu verbringen. Sollte dies keine Option für Sie darstellen, kann der Bereich auch als Lagermöglichkeit genutzt werden.





GARAGE & STELLPLÄTZE

Zu den Gewerberäumen gehören ein Tiefgaragenstellplatz, sowie 4 Außenstellplätze.

Die Außenstellplätze vor dem Haus bieten Bequemlichkeit und Flexibilität für Gäste oder zusätzliche Fahrzeuge.

Diese gut durchdachte Parklösung stellt sicher, dass Komfort und Funktionalität im Einklang stehen, um den individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Hinweise

Besichtigungen sind jederzeit - nach vorheriger Absprache - möglich.
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme

Das Exposé

Bei Erstellung des Exposés haben wir äußerst sorgfältig gearbeitet.
Mögliche Fehler, bitten wir zu entschuldigen.

Dieses Exposé ist nicht rechtsverbindlich und eine Haftung ist ausgeschlossen.

Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Die Provision

Die Höhe der vom Käufer zu entrichtenden Provision beträgt bei Abschluss des Kaufvertrages 1,79 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

Die Maklerprovision ist fällig mit Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages.

M&K Immobilien hat mit dem Verkäufer in gleicher Angelegenheit ebenfalls eine Maklerprovision in vorgenannter Höhe vereinbart.

Impressum

Julian Maurus &
Dominik Kleinhans GbR
M&K Immobilien

Tannachstraße 16
87509 Immenstadt

www.mukvv.com

Ihre Ansprechpartner

Dominik Kleinhans
dominik.kleinhans@mukvv.com
Mobil: 0176 / 82 06 628 7

Julian Maurus
julian.maurus@mukvv.com
Mobil: 0176 / 82 06 610 7

