

# Exposé

## Bürofläche in Rastatt

**Gewerbeeinheit - vielseitig nutzbar und hell - in beliebter Lage in Rastatt**



Objekt-Nr. OM-318591

### Bürofläche

Verkauf: **82.600 €**

76437 Rastatt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1969	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	45,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Gesamtfläche	45,00 m <sup>2</sup>
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkauft wird eine Gewerbeeinheit in beliebiger Lage von Rastatt mit insgesamt 44m<sup>2</sup> Nutzfläche. Nach vorne zur Straße und Fußgängerweg gibt es ein großes über Eck gestaltetes großflächiges Ladenfenster mit einladendem Blick ins Innere und bietet Ihrem Unternehmensdesign viel Gestaltungsfläche oder kann als Schaufenster für Ihre Produktpräsentation optimal genutzt werden. Die Lage bietet Ihnen sowohl für bestehende Kunden eine entspannte Parksituation in der Straße und Nebengassen, aber auch eine auffallende Projektionsfläche für Laufkundschaft und vorbeifahrende potentielle Neukunden - Ihre Message und Brand wird nicht übersehen werden.

Der Haupteingang ist ebenfalls von vorne und bietet Barrierefreiheit beim Eintreten. Somit auch ideal für Kunden mit speziellen Bedürfnissen. Es gibt ebenfalls einen zweiten Eingang, der durch den Betreiber oder Mitarbeiter genutzt werden kann. Gerade sinnvoll, wenn vor offiziellen Öffnungszeiten die Vorbereitungen schon laufen sollen, oder Nachbereitungen nach Ladenschluss.

Die Gewerbeeinheit befindet sich im Erdgeschoss eines 10-Famileinhauses aus dem Baujahr 1969. Das Gebäude ist in einem ansprechenden Zustand und wurde vor 3 Jahren umfassend saniert, wobei auch die Außenfassade einen neuen und frischen Anstrich bekam. Die neue Gas-Zentralheizung ist ebenfalls zwei Jahre alt und garantiert niedrige Betriebskosten.

Zuletzt wurde eine jährliche Kaltmiete von 8.400€ erwirtschaftet, was 700€/ Monat und 15€/ m<sup>2</sup> entspricht. Dies entspricht einer Brutto-Rendite von 10%. Vergleichsweise werden kleine Einheiten dieser Art auch für mehr vermietet, was die Rendite auch erhöhen kann.

Die Gewerbeeinheit wird unvermietet verkauft und bietet Ihren Geschäftskonzepten die maximale Freiheit. Der Letzte Pächter hat die Gewerbeeinheit verlassen, weil im Zuge der Geschäftsvergrößerung mehr Platz benötigt wurde.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	50,00 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	180,00 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie

