

Vermietete Zahnarztpraxis in zentraler Lage Frankfurts - Attraktive Kapitalanlage



ECKDATEN

Objektart: Praxis
Adresse: 60326 Frankfurt am Main
Baujahr: 2023
Bürofläche (ca.): 129 m²
Gesamtfläche (ca.): 129 m²
Anzahl Etagen: 7
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Gas
Endenergiebedarf: 24 kWh / (m²*a)

Kaufpreis
€ 549.900,-

> Praxis

> 129 m² Fläche

> Frankfurt am Main

> Objektnummer: 132811991-SwXHw



Objekteckdaten:

Objektart	Praxis
Adresse	60326 Frankfurt am Main
Baujahr	2023
Bürofläche (ca.)	129 m ²
Gesamtfläche (ca.)	129 m ²
Kaufpreis	549.900,- €
Anzahl Etagen	7
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	24 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2024-04-14
Energieausweis gültig bis	14.04.2034
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2023
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Objekt ist vermietet	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
barrierefrei	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	5,95 %
Provisionshinweis	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektbeschreibung:

Praxisfläche im Erdgeschoss in Frankfurt - Gallus.

Bei dem Angebot handelt es sich um eine attraktive Gewerbeeinheit, die aktuell als Zahnarztpraxis genutzt wird.

Gewerbefläche im EG des Bauprojektes Fourty7 in der Schwalbacher Straße - Bau mit 68 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten.

Praxisfläche Erdgeschoss: 129,00 m²

Ist-Miete pro Jahr: 35.040,00 EUR (Nettokaltmiete)
Staffelmietvertrag mit jährlicher Erhöhung

Bauprojekt Fourty7:

Mitten in der Weltstadt Frankfurt schaffen wir eine Wohlfühl- Insel mit offenen Räumen, sonnigen Loggien und Balkonen, zahlreichen stilvollen Mikro-Appartements und ganz viel Freiraum: Fourty 7 City Apartments. Während um Sie herum das Leben und der Börsenkurs pulsieren, genießen Sie die Ruhe, Geborgenheit und den Komfort unserer designorientierten Eigentumswohnungen. Vom ruhig gelegenen Innenhof bis zum innovativen Wohnkonzept ist alles darauf ausgerichtet Ihrem Leben in Frankfurt ein perfektes Zuhause zu bieten.

Zum Verkauf steht eine vermietete Zahnarztpraxis in zentraler Lage Frankfurts, die eine hervorragende Investitionsmöglichkeit darstellt. Die Praxis befindet sich im Erdgeschoss eines ehemaligen Bürogebäudes, das 1976 erbaut und 2020 umfassend revitalisiert wurde. In den oberen Stockwerken sind Wohneinheiten untergebracht, was die Attraktivität des Standorts zusätzlich unterstreicht.

Mit einer Gesamtfläche von 129 m² überzeugt die Praxis durch eine gut durchdachte Raumaufteilung. Der Eingang erfolgt direkt über den Bürgersteig der Mainzer Landstraße. Beim Betreten gelangt man zunächst zur Anmeldung, von der aus sich der Wartebereich auf der rechten Seite anschließt. Von hier aus führt der Weg weiter in den Behandlungsbereich, der über drei helle Behandlungszimmer mit großen Fensterfronten verfügt und somit eine angenehme Arbeitsatmosphäre schafft.

Ergänzt wird die Fläche durch ein Büro, eine Mitarbeiterküche mit Aufenthaltsraum, ein separates Mitarbeiter-WC sowie einen sterilen Raum. Zudem gibt es einen zahntechnischen Raum, ein Röntgenzimmer und ein zusätzliches Patientenzimmer, sodass die Praxis optimal für den laufenden Betrieb ausgestattet ist. Die gesamte Fläche ist komplett barrierefrei und rollstuhlgerecht zugänglich.

Ein weiterer Vorteil sind die zwei Außenstellplätze, die sowohl den Mitarbeitern als auch den Patienten eine bequeme Anreise ermöglichen.

Das Mietverhältnis besteht seit 2023 und läuft für eine feste Dauer von 10 Jahren. Nach Ablauf der Mietzeit hat der Mieter die Möglichkeit, den Vertrag viermal um jeweils fünf Jahre zu verlängern, was eine langfristige Planungssicherheit bietet. Die monatliche Netto-Kaltmiete beträgt 2.720,00 EUR, zusätzlich werden für die beiden Außenstellplätze jeweils 100,00 EUR berechnet, sodass sich eine aktuelle Gesamt-Netto-Miete von 2.920,00 EUR ergibt. Es handelt sich um einen Staffelmietvertrag, bei dem die Miete jährlich zum 01.01. automatisch um monatlich 60,00 EUR erhöht wird. Die monatlichen Nebenkosten belaufen sich auf ca. 500,00 EUR.

> Praxis

> Frankfurt am Main

> 129 m² Fläche

> Objektnummer: 132811991-SwXHw



Diese Immobilie stellt somit eine sichere und renditestarke Kapitalanlage dar.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ausstattung:

- Ladeneinheiten (aktuell Zahnarztpraxis) im Erdgeschoss des Bauprojektes Forty7
- Moderne Ladeneinheit mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, z.B. als Ladenfläche, Büro, Praxis oder Showroom
- Einladende Gewerbeeinheit mit Schaufenster zur Mainzer Landstraße
- Optimaler Lichteinfall durch Fenster an der Front und an der Seite
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Ist-Miete pro Jahr: 35.040,00 EUR (Nettokaltmiete) mit jährlicher Staffel (Erhöhung)
- Stark frequentierte Straße mit viel Publikumsverkehr
- Gefragte Lage im Gallus
- Attraktive Architektur
- Ideale Infrastruktur

Lagebeschreibung:

Hier steht die Zeit niemals still. Der Westen von Frankfurt ist in den letzten Jahren, nicht zuletzt durch das Europaviertel, zum Innviertel avanciert. Vor allem wegen seiner Kontraste gilt es heute als einer der spannenden Stadtteile der Hessen-Metropole. Zum direkten Umfeld der Forty 7 City Apartments gehören Lebensmittelgeschäfte, das moderne Skyline-Plaza, Ärzte und Restaurants. In der Nähe befindet sich das angesagte Bahnhofsviertel, welches mit seinen zahlreichen Bars eine gute Möglichkeit zum Ausgehen bietet.

Die Praxis befindet sich in attraktiver Lage im Gallusviertel. Das Gallusviertel zählt zu den aufstrebenden Stadtteilen Frankfurts und zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung aus.

Durch die Lage an der Mainzer Landstraße, einer der wichtigsten Verkehrsachsen Frankfurts, ist die Praxis sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln optimal erreichbar. Mehrere Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, zudem ist der Frankfurter Hauptbahnhof nur wenige Minuten entfernt.

Das direkte Umfeld bietet eine hohe Passantenfrequenz und eine gute Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern, wodurch ein großes Potenzial an Patienten und Laufkundschaft gegeben ist. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleister befinden sich in

fußläufiger Entfernung, was den Standort zusätzlich attraktiv macht.

Sonstiges:

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Main Estate Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht, die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir, wenn Sie als natürliche Person handeln, nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten - beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltenlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

BILDER: Aus Gründen der Ästhetik wurden u.U. manche Bilder mit Hilfe von KI optimiert.

HINWEIS: Sollten mehrere Kaufzusagen zur angebotenen Immobilie / Grundstück vorliegen, hält sich der Eigentümer das Recht vor, von einem Verkaufsangebot auf ein Bieterverfahren zu wechseln.

EIGENTÜMERSERVICE: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch uns einschätzen. Unser professionelles Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektbilder:

Eckdaten

> Praxis

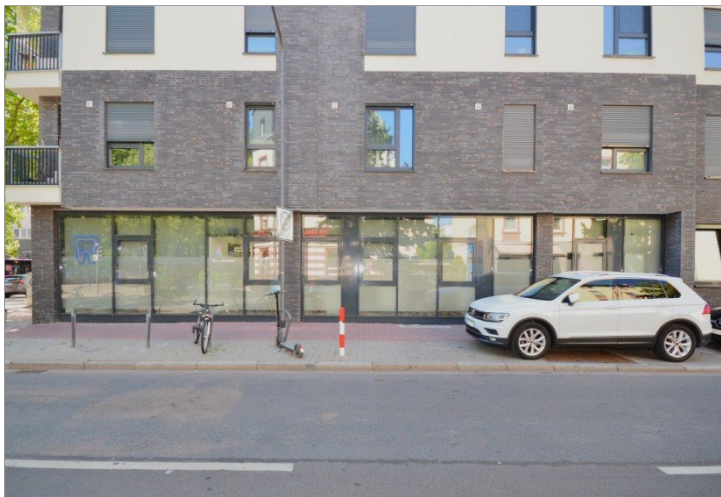
> Frankfurt am Main

> 129 m² Fläche

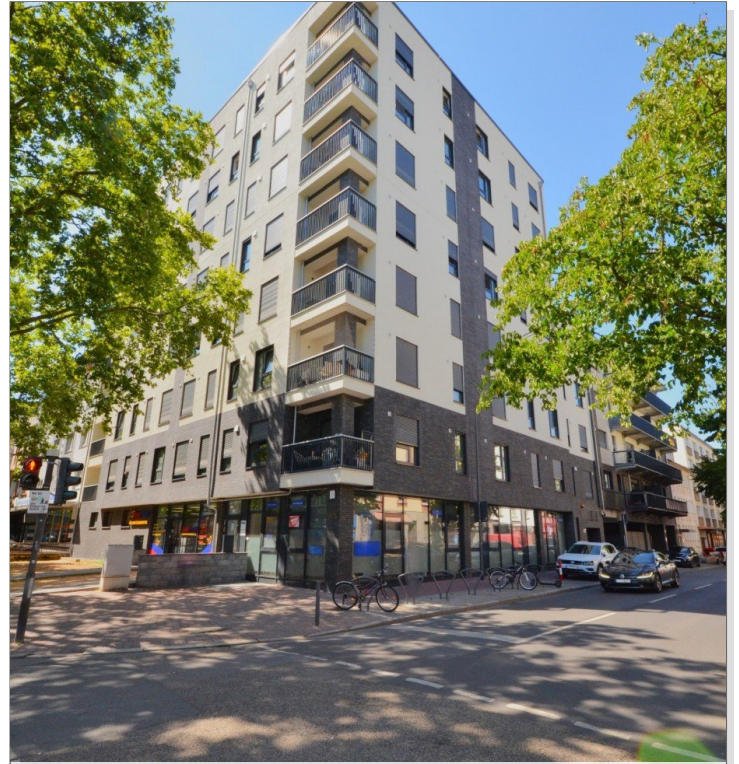
> Objektnummer: 132811991-SwXHw



Seitenansicht



Seitenansicht



Hausansicht

