



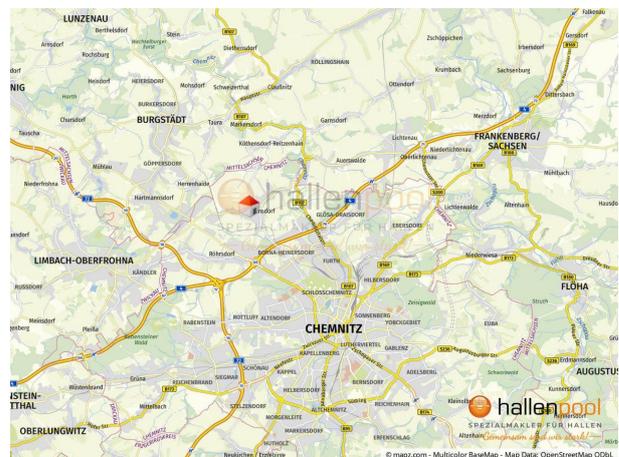
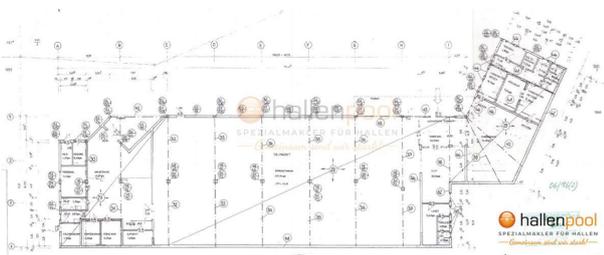
**Immobilien-Exposé**

**Wertbeständige Anlage:  
Verbrauchermarkt in wachsender  
Gemeinde \*PROVISIONSFREI\***

**Objekt-Nr.:  
ON550**

## Einzelhandel zum Kauf

in 09228 Wittgensdorf



## Details

Vermietet

Rampe

Gewerbliche Nutzung möglich

Gesamtfläche (ca.)

**975 m<sup>2</sup>**

Verkaufsfläche (ca.)

**825 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**4.256 m<sup>2</sup>**

Anzahl Stellplätze

**70**

Baujahr

**1995**

Stellplatzmiete

**0 €**

Stellplatzpreis

**0 €**

Stellplätze

**70**

Zustand

**modernisiert**

Unterkellert

**Nein**

Boden

**Fliesen**

## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktiver Verbrauchermarkt in der florierenden Gemeinde Wittgensdorf, eine hervorragende Gelegenheit für Investoren, die einen wertbeständigen und renditestarken Immobilienbesitz suchen. Dieses Objekt zeichnet sich durch seine strategische Lage, hervorragende Verkehrsanbindung und eine starke lokale Nachfrage aus.

Das im Jahr 1995 erbaute Gebäude verfügt über eine Gesamtnutzfläche von 975 Quadratmetern, aufgeteilt in eine großzügige Verkaufsfläche von 825 Quadratmetern und eine Nebenfläche von 150 Quadratmetern, ideal für Lager- oder Büroräume. Das Grundstück umfasst insgesamt 4.256 Quadratmeter, bietet 70 Parkplätze und garantiert somit eine bequeme Anfahrt und einen hohen Komfort für Kunden.

Derzeit ist das Objekt vermietet, mit laufenden Mietverträgen inklusive Optionsrechte bis zum 30. April 2028, was eine sichere und planbare Einnahmequelle darstellt. Die monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 3.600,00 € netto. Der aktuelle Mieter hat bereits sein Interesse an einer Vertragsverlängerung nach Ablauf des bestehenden Mietvertrages signalisiert, was zusätzliche Sicherheit für zukünftige Investoren bietet.

Das Gebäude wurde stets instand gehalten und befindet sich in einem guten Zustand, was zusätzliche Investitionen oder umfangreiche Sanierungsarbeiten unnötig macht. Diese Immobilie repräsentiert eine seltene Investitionsmöglichkeit in einem stabilen und wachsenden Markt.

## **Ausstattung**

- Nutzfläche: 975 m<sup>2</sup>, unterteilt in 825 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 150 m<sup>2</sup> Nebenfläche
- Grundstücksgröße: 4.256 m<sup>2</sup>
- Parkmöglichkeiten: 70 Stellplätze direkt am Objekt
- Baujahr: 1995, kontinuierlich instand gehalten
- Mieteinnahmen: 3.600,00 € netto pro Monat
- Mietvertragslaufzeit: Bis 30. April 2028 mit Optionsrechten
- Zustand: Das Objekt ist in einem guten Zustand, keine sofortigen Sanierungsarbeiten erforderlich
- Lage: Strategisch günstig gelegen mit exzellenter Verkehrsanbindung und hoher Kundennachfrage
- Zukunftssicherheit: Bestehendes Mieterinteresse an einer Vertragsverlängerung

Diese Immobilie stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar, die Sicherheit und Potenzial für langfristiges Wachstum und Wertsteigerung bietet. Ideal für Investoren, die einen zuverlässigen und pflegeleichten Bestandteil ihres Portfolios suchen.

## **Sonstiges**

Haftungsausschluss:

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Vermieters/Verkäufers (oder eines Dritten). hallenpool übernimmt hierfür keine Haftung. Die Haftung von hallenpool wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Sonstiges:

Uns sind weitere Flächen in der Umgebung bekannt, sprechen Sie uns an, wir finden die richtige Fläche für Sie! Weitere Angebote auch unter <https://www.hallenpool.com/angebote/>

Alle angegebenen Preise sind Nettopreise und verstehen sich ggf. zzgl. der gesetzlich geltenden USt.

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden, wird bei Besichtigung aber vorliegen.

Haftungsausschluss:

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Vermieters/Verkäufers (oder eines Dritten). hallenpool übernimmt hierfür keine Haftung. Die Haftung von hallenpool wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Sonstiges:

Uns sind weitere Flächen in der Umgebung bekannt, sprechen Sie uns an, wir finden die richtige Fläche für Sie! Weitere Angebote auch unter <https://www.hallenpool.com/angebote/>

## Lage & Umgebung

09228 Wittgensdorf

Wir freuen uns, eine außergewöhnliche Investitionsmöglichkeit in der pulsierenden Gemeinde Wittgensdorf, nahe Chemnitz, präsentieren zu dürfen. Dieser attraktive Verbrauchermarkt befindet sich in einer strategischen Position, die eine hohe Sichtbarkeit und Zugänglichkeit garantiert, ideal für zukunftsorientierte Investoren, die ihr Portfolio erweitern möchten.

**Lokale Dynamik und Wirtschaft:** Wittgensdorf, bekannt für seine lebendige Gemeinschaft und wirtschaftliche Stabilität, bietet ein dynamisches Umfeld mit einer gesunden Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten. Die Nähe zu Chemnitz verstärkt das wirtschaftliche Potenzial und verspricht eine kontinuierliche Kundenfrequenz.

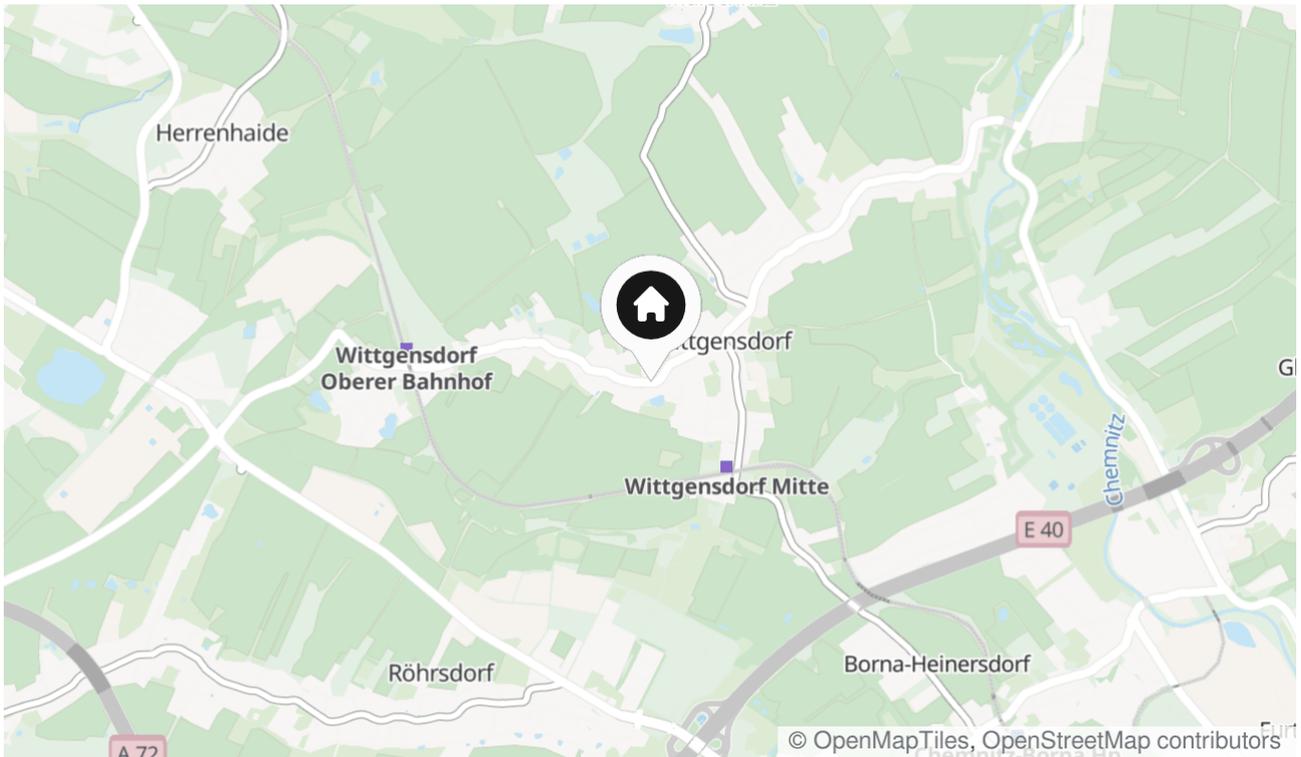
**Verkehrsanbindung:** Die Lage profitiert von einer hervorragenden Verkehrsanbindung, einschließlich direktem Zugang zu den Hauptverkehrsadern und öffentlichen Verkehrsmitteln, was die Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter gleichermaßen sichert. Diese Anbindung unterstützt auch eine reibungslose Logistik und Warenverteilung.

**Nachhaltiges Wachstum:** Die Region zeichnet sich durch ein nachhaltiges Wachstum und eine steigende Nachfrage im Einzelhandel aus. Investoren haben die einzigartige Gelegenheit, von der wachsenden lokalen Wirtschaft und dem zunehmenden Bedarf an Einzelhandelsflächen zu profitieren.

**Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:** Der Standort bietet Flexibilität in der Nutzung, ideal für eine Vielzahl von Einzelhandelskonzepten oder als Mehrzweckfläche für zukunftsweisende Geschäftsideen. Die Kombination aus Lage, Zugänglichkeit und dem Potenzial für maßgeschneiderte Anpassungen macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

**Gemeinschaft und Kundenbasis:** Der Standort profitiert von einer starken, lokalen Gemeinschaft und einem breiten Einzugsgebiet. Die bestehende Kundenbasis und die Nähe zu Wohngebieten versprechen eine kontinuierliche Nachfrage und Kundenloyalität.

**Fazit:** Diese Investitionsmöglichkeit repräsentiert eine seltene Gelegenheit, in einer wachsenden Gemeinde mit starken wirtschaftlichen Fundamenten und einer exzellenten Lage zu investieren. Ob Sie Ihr Geschäftsportfolio erweitern oder in einen lebendigen Markt eintreten möchten, diese Immobilie bietet das Potenzial für langfristigen Erfolg und Wertsteigerung.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch-Strom

**123 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Endenergieverbrauch-Wärme

**90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Nein**

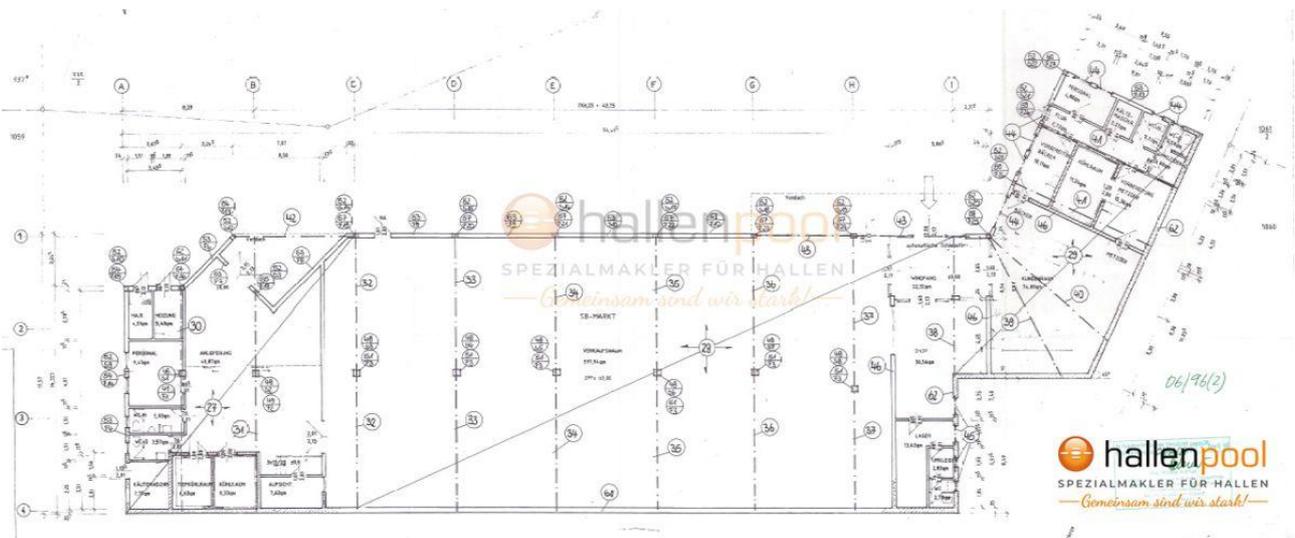
Wesentlicher Energieträger

**GAS**

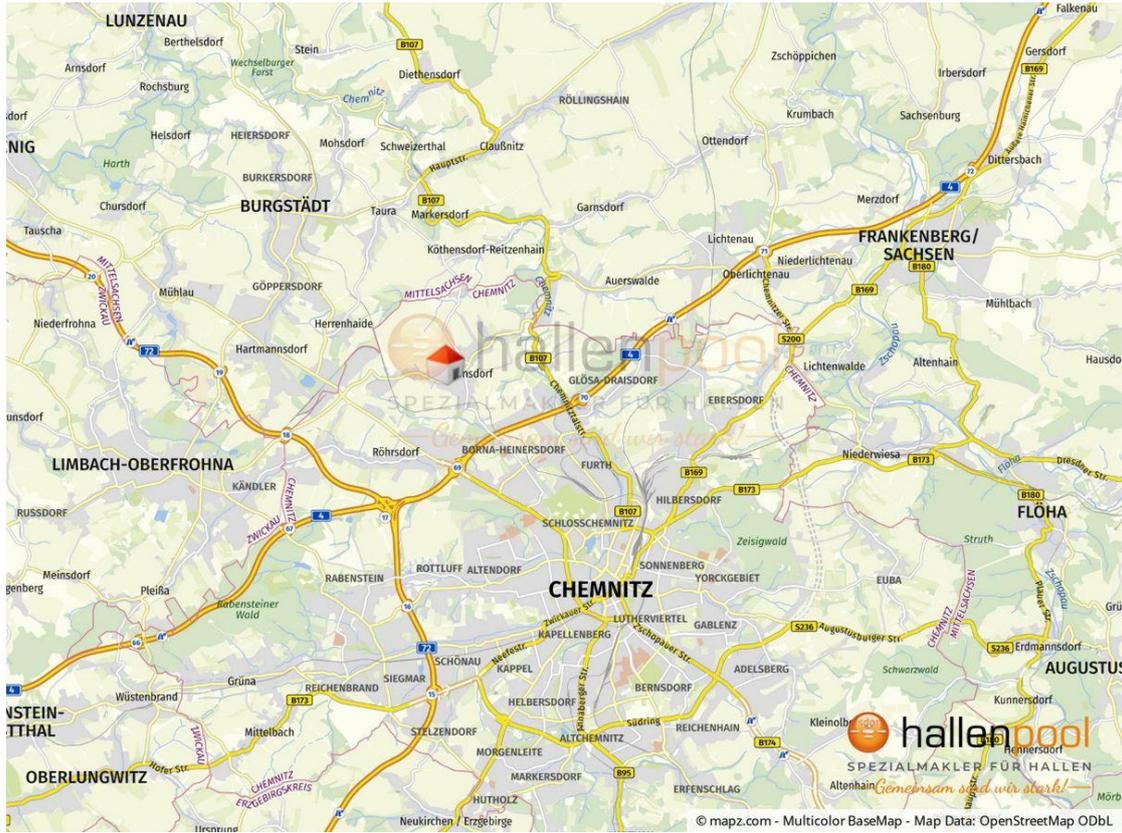
Gültig bis

**26.02.2034**





Grundriss



Lageplan

## Kontakt

### **hallenpool GmbH & Co. KG**

Leonhardstraße 20

95703 Plößberg

Telefon: 0151-42649053

E-Mail: [heidler@hallenpool.com](mailto:heidler@hallenpool.com)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Ullrich Heidler

### **Impressum**

[www.hallenpool.com/impressum/](http://www.hallenpool.com/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.hallenpool.com](http://www.hallenpool.com)

