

Schlangenbad

# Großes Ladenlokal mit perfekter Parksituation in gepflegter Gewerbeeinheit

*Número de propiedad: 26072001*



**PRECIO DE COMPRA: 120.000 EUR**

**Número de propiedad: 26072001 - 65388 Schlangenbad**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26072001 - 65388 Schlangenbad

## De un vistazo

|                       |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad   | 26072001                           |
| Ocupación a partir de | 01.09.2026                         |
| Año de construcción   | 1972                               |
| Tipo de aparcamiento  | 4 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                    |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 120.000 EUR                                                        |
| Comercio                       | Comercio para venta al por menor                                   |
| Comisión                       | Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Espacio total                  | ca. 91 m <sup>2</sup>                                              |
| Modernización / Rehabilitación | 2022                                                               |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                            |
| Método de construcción         | Sólido                                                             |

Número de propiedad: 26072001 - 65388 Schlangenbad

## Datos energéticos

|                                     |              |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Electricidad | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Certificado energético válido hasta | 22.03.2028   | Consumo de energía final                            | 84.60 kWh/m²a          |
|                                     |              | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
|                                     |              | Año de construcción según el certificado energético | 1972                   |

Número de propiedad: 26072001 - 65388 Schlangenbad

## La propiedad



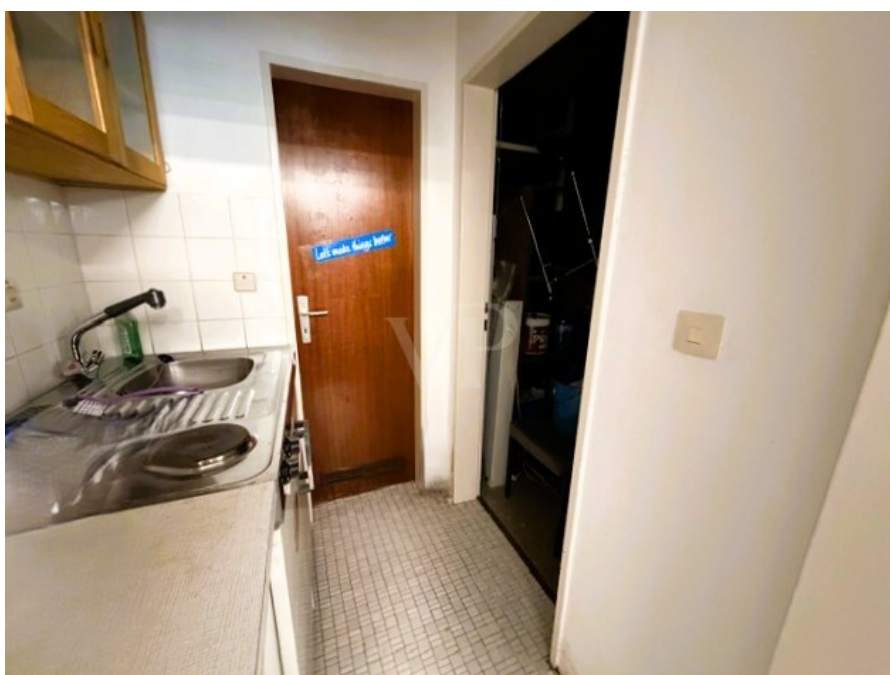
Número de propiedad: 26072001 - 65388 Schlangenbad

## La propiedad



Número de propiedad: 26072001 - 65388 Schlangenbad

## La propiedad



Número de propiedad: 26072001 - 65388 Schlangenbad

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26072001 - 65388 Schlangenbad**

## Una primera impresión

In zentraler Lage des Heilbads Schlangenbad steht eine gepflegte Gewerbefläche/Ladenlokal in einem markanten, gut vermietetem Gewerbekomplex ab September, oder früher zum Verkauf!

Geprägt durch seine große Schaufensterfront, dem barrierefreien Zugang sowie der Parkmöglichkeiten direkt vor dem Standort bietet sich diese Fläche gut an für kleinere Dienstleistungskonzepte, Beratung, Praxen oder Einzelhandel....

Die Fläche ist aufgeteilt in einen großzügigen Hauptraum mit hinten angelagerter Kitchenette, WC-Bereich sowie einem kleinen Lagerraum.

Zum Objekt gehören 4 Stellplätze, die im Kaufpreis enthalten sind.

Gastronomiekonzepte bedürfen einer gesonderten Genehmigungsphase und sind nur nach behördlicher Prüfung zu klären und aktuell nicht erwünscht.

**Número de propiedad: 26072001 - 65388 Schlangenbad**

## **Detalles de los servicios**

- Teppichboden
- Deckenbeleuchtung, neu
- Kunststofffenster, doppelt verglast
- Wärme-Speicheröfen, neu
- Wasseranschluss
- 4 PKW Aussen-Stellplätze

**Número de propiedad: 26072001 - 65388 Schlangenbad**

## **Todo sobre la ubicación**

**Direkt in zentraler Lage des Kurortes Schlangenbad in einem sehr gepflegten, voll vermietetem Gewerbekomplex gelegene Gewerbeeinheit.**

**Die Hauptdurchgangsstraße bietet eine gute Nahversorgung und entsprechende Frequenz, dank Bank, Post und Dienstleistungen in der unmittelbaren Nachbarschaft.**

**Es bestehen gute Busverbindungen nach Wiesbaden, Eltville/Rh. sowie Bad Schwalbach. Das Umfeld ist geprägt von Wohn- und Geschäftshäusern sowie diverser Kureinrichtungen des Heilbads.**

**Número de propiedad: 26072001 - 65388 Schlangenbad**

## Otros datos

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, 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 vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

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 einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Número de propiedad: 26072001 - 65388 Schlangenbad**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Katharina Lichtenberg-Weck**

---

**Rheingauer Straße 38, 65343 Eltville**

**Tel.: +49 6123 - 79 317 0**

**E-Mail: [rheingau@von-poll.com](mailto:rheingau@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**