Langen

Lichtdurchflutete Praxisräume mit vier Außenstellplätzen als Kapitalanlage

Objektnummer: 26004050



KAUFPREIS: 498.000 EUR • ZIMMER: 9

Objektnummer: 26004050 - 63225 Langen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26004050 - 63225 Langen

Auf einen Blick

Objektnummer	26004050
Zimmer	9
Badezimmer	1
Baujahr	1984
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	498.000 EUR
Büro/Praxen	Praxis
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Bürofläche	ca. 154 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26004050 - 63225 Langen

Auf einen Blick: Energiedaten

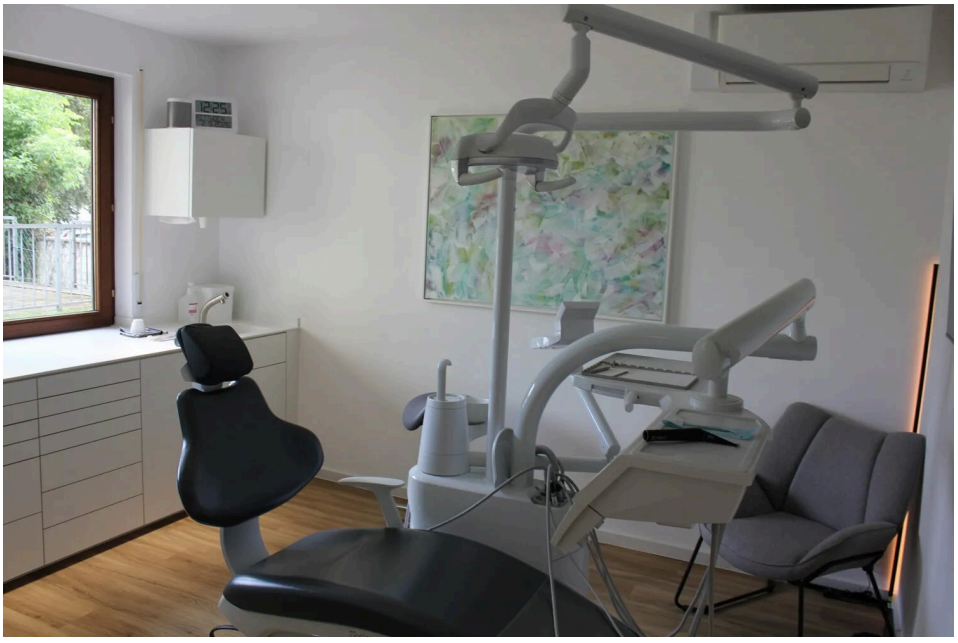
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis gültig bis	26.10.2028

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	86 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26004050 - 63225 Langen

Die Immobilie





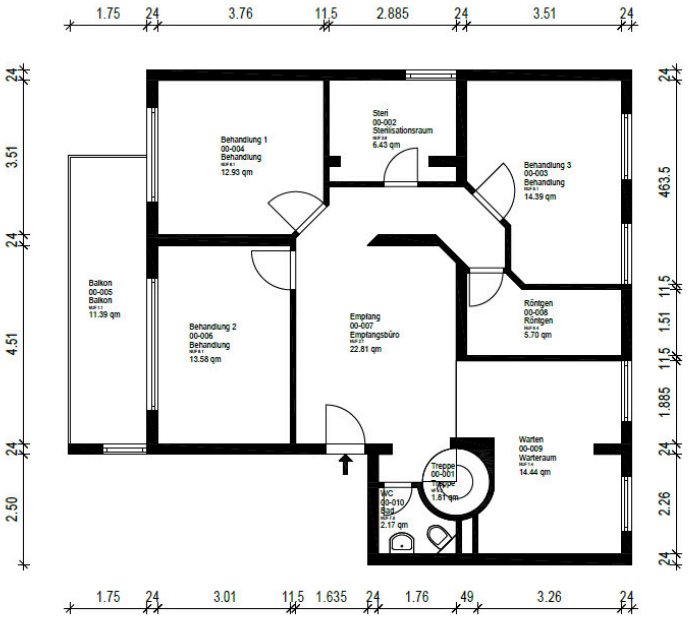
Objektnummer: 26004050 - 63225 Langen

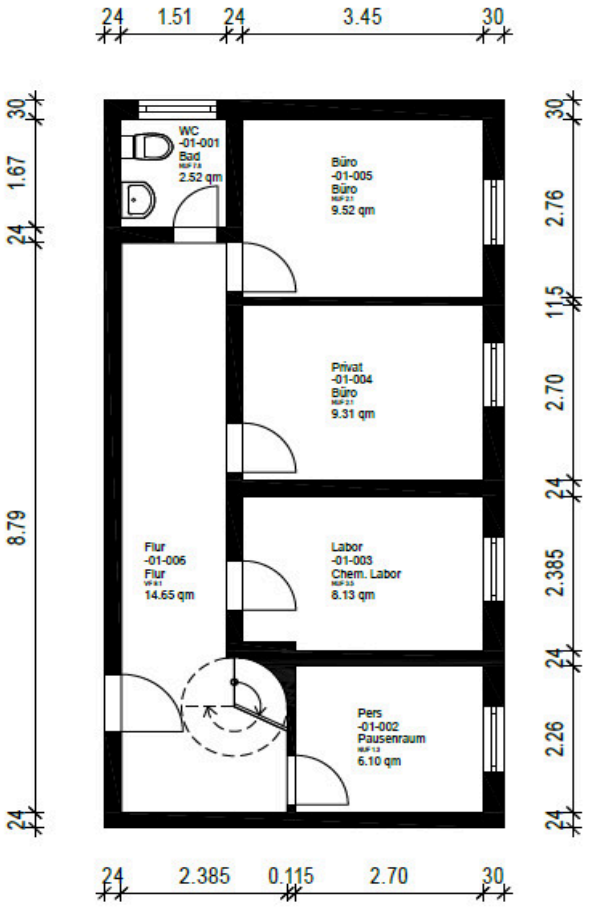
Die Immobilie



Objektnummer: 26004050 - 63225 Langen

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26004050 - 63225 Langen

Ein erster Eindruck

Verkauft wird eine Eigentumswohnung, die als Zahnarztpraxis durch den Mieter betrieben wird. Entdecken Sie diese im Jahr 1984 gepflegte Praxisfläche in zentraler Lage von Langen (Hessen).

Die Praxis befindet sich im Erdgeschoss und im Untergeschoss des Hauses und wurde ursprünglich als Eigentumswohnung geplant. Während der Bauphase wurden die Räumlichkeiten als Zahnarztpraxis ausgebaut. Seither wird die Fläche auch genauso genutzt – bestehend aus einem großzügigen Empfangsbereich, mehreren Behandlungsräumen, Nebenflächen und insgesamt zwei Sanitäreinheiten. Zusätzlich gehören ein Balkon sowie vier Außenstellplätze zur Praxis.
Die Räumlichkeiten verteilen sich auf ca. 154 m² und sind funktional und strukturiert angelegt. Die Fensterflächen sorgen für ausreichend Tageslicht. Der aktuelle Zustand ist neuwertig modernisiert.
Der langjährige Mietvertrag ist bis über das Jahr 2042 hinaus indexiert und bietet mit Kontinuität eine sichere Rendite für Kapitalanleger.

Das bestehende Inventar steht im Eigentum des Mieters und die Indexierung der Nettokaltmiete sorgt für eine verlässliche Kalkulationsbasis.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese ansprechende Praxisfläche in hervorragendem Zustand zu erwerben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den zahlreichen Vorzügen dieser Praxis überzeugen.

Objektnummer: 26004050 - 63225 Langen

Ausstattung und Details

- Zahnarztpraxis als Mieter
- Inventar im Eigentum des Mieters
- 4 Stellplätze im Außenbereich
- langfristiger Mietvertrag mit optionaler Verlängerung
- Indexierung der Nettokaltmiete
- Nettokaltmiete 1.420,- €/Monat
- Nettokaltmiete ab Juli 2027 1.491,- €/Monat
- Nebenkostenvorauszahlung 300,- €/Monat
- Das Hausgeld beträgt 423,- €/Monat

Objektnummer: 26004050 - 63225 Langen

Alles zum Standort

Langen (Hessen) besticht als eine gut angebundene, obere Mittelklasse-Vorstadt mit einer stabilen und verlässlichen Nachfrage, insbesondere durch seine Nähe zur Metropolregion Frankfurt und dem internationalen Flughafen. Die Stadt mit rund 34.900 Einwohnern bietet eine solide Premium-Wohnqualität, die durch ihre Lage, eine umfassende Infrastruktur und eine ausgewogene Versorgung überzeugt. Diese Kombination schafft ein nachhaltiges Umfeld für Immobilieninvestitionen, das durch eine widerstandsfähige Preisstruktur und moderates Wachstumspotenzial geprägt ist – ideal für Anleger, die Wert auf Stabilität und langfristige Werterhaltung legen.

Die hervorragende Infrastruktur Langens ermöglicht eine optimale Erreichbarkeit zahlreicher Annehmlichkeiten. Für Freizeit und Erholung stehen vielfältige Sport- und Spielmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zur Verfügung: So sind etwa mehrere gepflegte Parks und Spielplätze nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso wie das moderne Fitness Level, das nur rund vier Minuten zu Fuß erreichbar ist. Kultur- und Unterhaltungsangebote wie das Lichtburg Filmtheater bereichern das urbane Leben und sind in etwa sieben Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Im Gesundheitsbereich gewährleisten das Ärztehaus Bahnstraße sowie das Fachärztezentrum Langen eine umfassende medizinische Versorgung, die in 14 beziehungsweise 24 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Bildungseinrichtungen wie die DFS Flugsicherungskademie und die Volkshochschule mit Musik- und Ballettschule runden das Angebot ab und unterstreichen die Attraktivität des Standorts.

Für den Investor präsentiert sich Langen als ein äußerst attraktiver Standort mit stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und einem nachhaltigen Wertsteigerungspotenzial. Die Nähe zu Frankfurt und dem Flughafen, gepaart mit einer ausgewogenen Mischung aus Wohnqualität und Versorgung, schafft ein risikoarmes Umfeld mit verlässlicher Liquidität. Diese Standortqualität macht Langen zu einer erstklassigen Wahl für Kapitalanleger, die auf langfristige Sicherheit und beständige Wertentwicklung setzen.

Objektnummer: 26004050 - 63225 Langen

Sonstige Angaben

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 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 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.

Objektnummer: 26004050 - 63225 Langen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich
Tel.: +49 6103 - 48 629 0
E-Mail: dreieich@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com