



## 91413 Neustadt an der Aisch

### Gelegenheit für Kapitalanleger



**430.000 €**

Kaufpreis

**350 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**270 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche



### Ihr Ansprechpartner

Christine Vogel  
Tel.: +49 9132750830  
[christine.vogel@remax.de](mailto:christine.vogel@remax.de)

#### Flächen & Zimmer

Nutzfläche	350 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	270 m <sup>2</sup>
Balkone / Terrassen	1

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	430.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % vom



## Ausstattung

### Befuerung

Gas	✓	unterkellert	nein
-----	---	--------------	------

### unterkellert

### Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis nicht erforderlich da Denkmalschutz/Ensembleschutz/Sanierungsgebiet

EG: Ladenfläche ca. 140 m<sup>2</sup>  
Büro-, Lagerfläche und WC ca. 90 m<sup>2</sup>  
Heizung über eigene Gastherme  
- aktuell Leerstand -

OG: separater Eingang  
Holzdielenboden  
Gastraum ca. 100 m<sup>2</sup> mit Thekenanlage  
2 WC  
Lagerfläche ca. 20 m<sup>2</sup> (im OG und DG)  
Dachterrasse ca. 25 m<sup>2</sup>  
Heizung über eigene Gastherme  
- langjährig vermietet - Irish Pub

Letzte Renovierung: 2008  
- Wärmedämmung der Außenwände  
- Modernisierung der Fenster  
- Dachdeckung erneuert  
- Dachdämmung



## Beschreibung

Kapitalanleger aufgepasst! Diese attraktive Immobilie im Sanierungsgebiet "Altstadt" der Stadt Neustadt a.d. Aisch bietet Ihnen eine hervorragende Gelegenheit zur Kapitalanlage mit interessanten Abschreibungsmöglichkeiten und potenziellen Zuschüssen.

Das Geschäftshaus umfasst zwei Gewerbeeinheiten. Im ersten Obergeschoss befindet sich eine Gastronomieeinheit mit einem großzügigen Gastraum von ca. 100 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit Toiletten und einer einladenden Dachterrasse von 25 m<sup>2</sup>. Zusätzlich stehen Ihnen ca. 20 m<sup>2</sup> Abstellräume im ersten Obergeschoss sowie im Dachgeschoss zur Verfügung, die den Betrieb unterstützen.

Im Erdgeschoss finden Sie ein Ladengeschäft mit einer Verkaufsfläche von ca. 140 m<sup>2</sup>, ergänzt durch ca. 90 m<sup>2</sup> Büro- oder Lagerfläche, die sowohl im Erdgeschoss als auch im ersten Obergeschoss verteilt ist. Die Fläche eignet sich ideal für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten (Einzelhandel, Büro, Praxis uvm.)

Die letzte Mieteinnahme vor Leerstand betrug 32.000 € p.a. (unverändert seit 2016).

Profitieren Sie von der zentralen Lage und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie. Ob als langfristige Kapitalanlage oder zur eigenen Nutzung – diese Immobilie bietet Ihnen zahlreiche Perspektiven. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!

## Lage

Die Kreisstadt Neustadt an der Aisch mit ca. 12.000 Einwohnern verfügt über eine sehr gute Infrastruktur.

Alle Schultypen befinden sich im Ort wie auch Kindergärten, alle Einkaufsmöglichkeiten und viele Freizeitangebote und Vereine.

Die medizinische Versorgung ist durch niedergelassene Ärzte verschiedener Fachrichtungen und das Krankenhaus der Stadt gewährleistet.

Verkehrsmäßig liegt Neustadt a.d. Aisch sehr günstig durch die Nähe zur B 8 und die A3 und A7. Auch per Bahn ist Neustadt sehr gut zu erreichen.

## Sonstige Angaben

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Christine Vogel, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

### HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.





RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach





RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach







