

## TOP-vermietete Büroeinheit in Hersbrucker Altstadt

### Objekt

Nutzfläche:	155,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	219.000,00 €
Vertriebsart:	Gewerbeobjekte
Nutzungsart:	Kapitalanlage
Objektart:	Erdgeschoss
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1999
Ausstattung:	Normal
Etage:	1
Personenaufzug:	✓
Art der Stellplätze:	Garage
Energiebedarf:	95,8 kWh/(mm <sup>2</sup> *a)
Energiebedarfsausweis:	✓
Heizungsart:	Etagenheizung
Verfügbar ab:	sofort



### Kapitalanlageobjekte

Rudolf-Wetzer-Str. 2,  
91217 Hersbruck

Obj.-Nr. Büros EG

### Objektbeschreibung:

Nutzen Sie die sichere **Nettorendite von 7% p.a.** und nehmen Sie diese Immobilie mit in Ihr Portfolio auf! Es handelt sich um eine Büroeinheit mit zwei getrennten, gut vermieteten Büros (Mieter=Krankenkasse).

Die **Mieteinnahmen belaufen sich auf 15.096.- Euro** pro Jahr.

Die Büroeinheit befindet sich in der Seniorenwohnanlage "Altes Stadtbad", in dem sich neben den Wohnungen noch weitere Büros und Praxen befinden.

Das Büro hat einen eigenen, direkten Zugang von der Straße aus.

**Kantine/Cafeteria:** Ja  
**Gesamtfläche:** 155,00 m<sup>2</sup>  
**Hauptfläche teilbar ab:** 65,00 m<sup>2</sup>

### Ausstattung:

Das gut geschnittene Büro befindet sich im EG der modernen und ruhigen Wohnanlage.

- **Gute Infrastruktur, zentrale Lage**
- **4 Geschosse mit Aufzug**
- **eigener, direkter Zugang von der Straße**
- **ausreichend Parkmöglichkeiten**
- **Cafeteria, schöner Innenhof zum Wohlfühlen**
- **Provisionsfrei direkt vom Bauträger**

#### Lage:

Die Lage wird Sie überzeugen: Hersbruck (ca 13.000 Einwohner), **die Stadt im Herzen der Alb** mit der bekannten **Therme**. Das Objekt liegt zentrumsnah aber sehr ruhig, **direkt um die Ecke liegt der Marktplatz** mit allen Einkaufsmöglichkeiten.

Die Seniorenwohnanlage "Altes Stadtbad" im Herzen der Stadt Hersbruck gehört zu den Vorzeigeobjekten der Stadt und zu den ersten Adressen in zukunftssicherer 1-a-Lage, für Eigenbezieher und Kapitalanleger. Die Wohnanlage ist mittlerweile seit 2000 in Betrieb und bei Wohnungsverkäufen und -vermietungen gab es nicht selten Wartelisten. Die Bewohner und Mieter schätzen einerseits die zentrale Lage - **alle wichtigen Einrichtungen sind bequem zu Fuß zu erreichen** - , andererseits die Ruhe und Abgeschiedenheit des attraktiv gestalteten Innenhofs mit Gartenteich und Pavillon.

#### Sonstiges:

**Seien Sie neugierig!** Gerne zeigen wir Ihnen das Objekt und liefern Ihnen ausführliche Informationen.

**Wir freuen uns auf Sie**

StDt: 20110721

## Kontakt

Sie würden gerne mehr über Ihre Traumwohnung erfahren - oder sich jetzt Ihr neues Zuhause reservieren?

Wir beraten Sie gerne ausführlich zu allen Details. Kontaktieren Sie uns einfach per E-Mail oder Telefon.

**Dr. Andreas Tiedtke**

Tel.: (09123) 9412-0

E-Mail: [andreas.tiedtke@tiedtke-wohnbau.de](mailto:andreas.tiedtke@tiedtke-wohnbau.de)