



Wohn- und Geschäftshaus in Bad Vilbel – 6 Einheiten mit Praxis, Kernsanierung 2015



Kleinteiliges **Wohn- und Geschäftshaus** in zentraler Lage von Bad Vilbel mit **5 Wohneinheiten + 1 Praxis, ca. 55.000 € Jahresnettomiete** und dokumentierter Modernisierung

Kaufpreis: 1.080.000 €

Adresse: Schützenstraße 2, 61118 Bad Vilbel



Kurzüberblick

Objektart: Wohn- und Geschäftshaus

Einheiten: 5 Wohneinheiten, 1 Gewerbeinheit (Praxis)

Vermietungsstand: 5 von 6 Einheiten vermietet

Jahresnettomiete: ca. 55.000 €

Grundstücksfläche: ca. 159 m²

Vermietbare Fläche gesamt: ca. 263 m²

- Wohnfläche: ca. 193 m²
- Gewerbefläche: ca. 70 m²

Stellplätze: 2

Objektzustand: modernisiert

Kaufpreis: 1.080.000 €

Gebäudeübersicht

Das Objekt ist ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit:

- Erdgeschoss (EG)
- 1. Obergeschoss (1. OG)
- 2. Obergeschoss (2. OG)
- voll ausgebautem Kellergeschoss

Die Erschließung erfolgt über ein zentrales Treppenhaus.

Das voll ausgebaute **Kellergeschoss** dient als Funktions- und Nutzebene des Gebäudes. Es umfasst Nebenräume sowie technische Flächen und ist nicht für Wohnzwecke vorgesehen. Die Kellerräume unterstützen den ordnungsgemäßen Betrieb der Wohn- und Gewerbeinheiten.

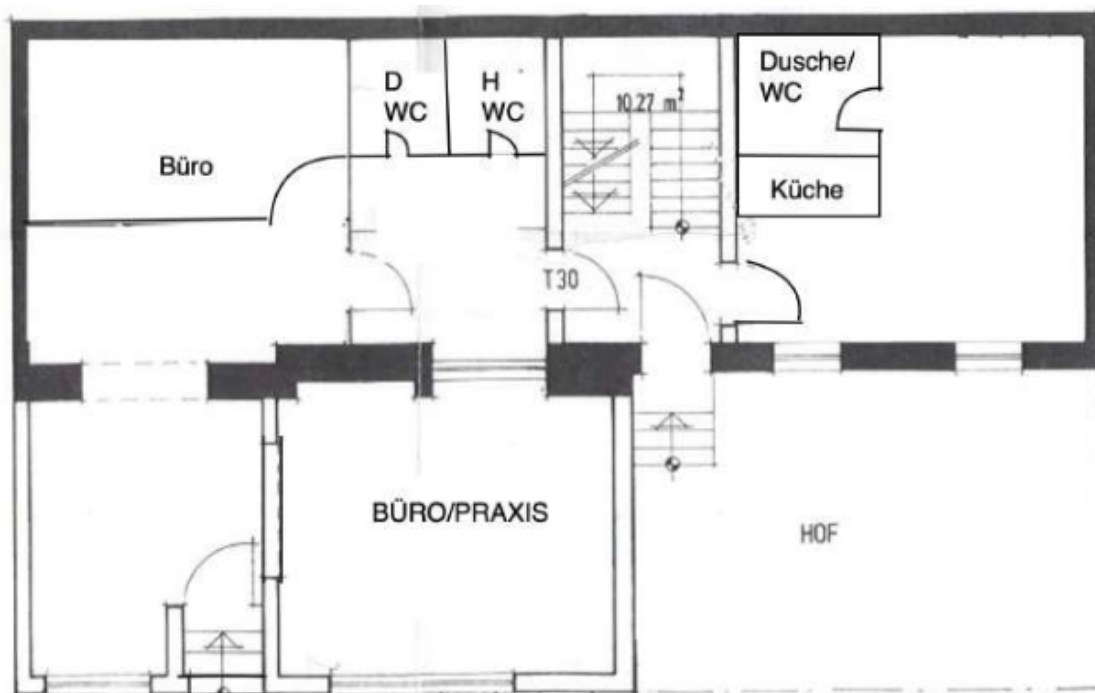


Erdgeschoss (EG)

Das Erdgeschoss nimmt die gewerbliche Nutzung des Gebäudes auf und bildet die funktionale Schnittstelle zur Straße.

Was wir sicher wissen

- 1 Gewerbeeinheit
- Nutzung als Arztpraxis
- Fläche: ca. 70 m²
- Straßennaher Zugang
- Klare Trennung zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung



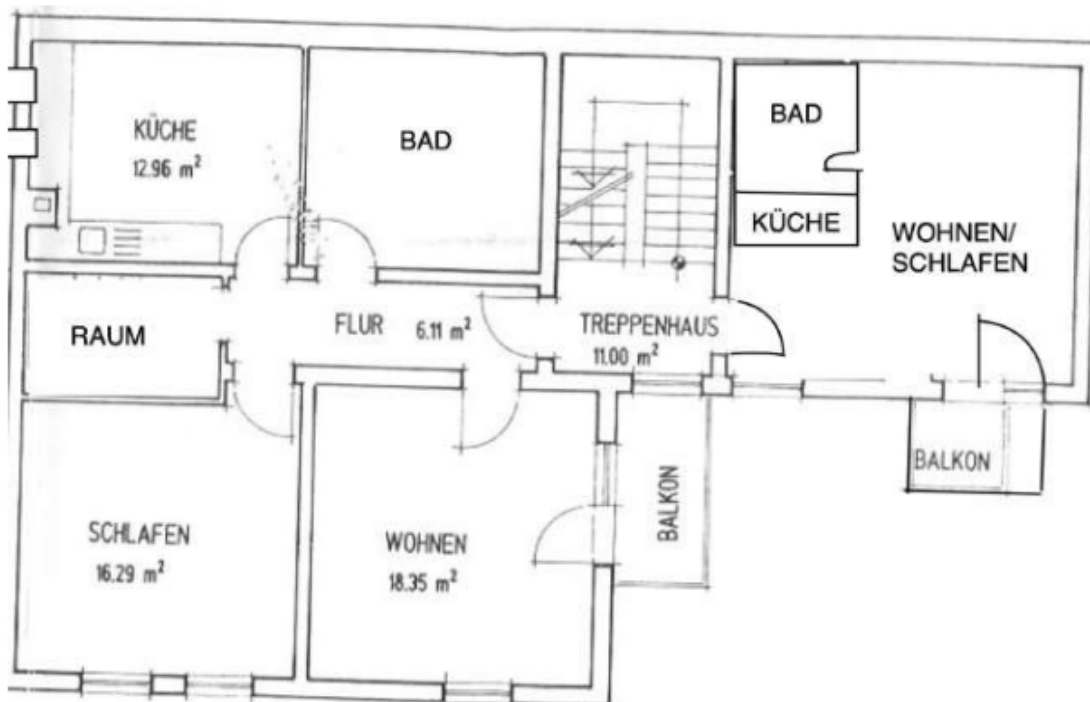


1. Obergeschoss (1. OG)

Das 1. Obergeschoss ist Teil der reinen Wohnnutzung des Gebäudes und beherbergt Wohneinheiten, die über das zentrale Treppenhaus erschlossen werden.

Was wir sicher wissen

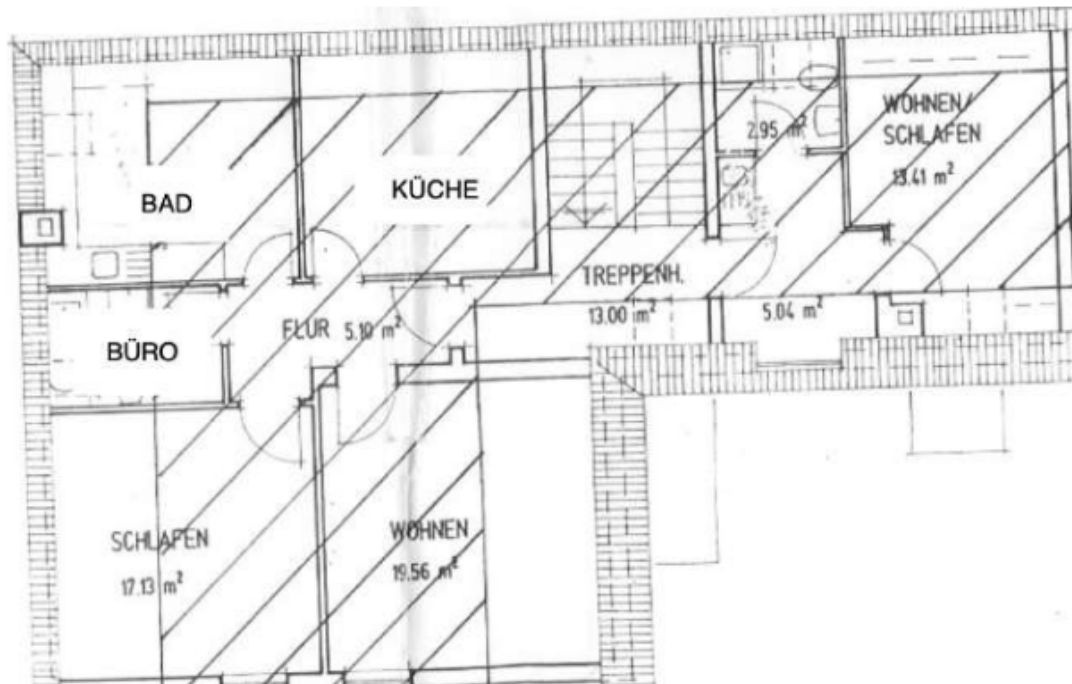
- Bestandteil der fünf Wohneinheiten insgesamt
- Nutzung ausschließlich zu Wohnzwecken
- Wohnungen sind voll möbliert
- Ausstattung mit Einbauküchen
- Teil der Gesamtwohnfläche von ca. 193 m²





2. Obergeschoss (2. OG)

Das 2. Obergeschoss ist vollständig der **Wohnnutzung** zugeordnet und bildet die **oberste Wohnebene** des Gebäudes. Es ergänzt die Wohnstruktur des 1. Obergeschosses und ist ebenfalls über das **zentrale Treppenhaus** erschlossen



immo-kc.de
info@immo-kc.de

M Neil-Armstrong-Straße 3a 63457 HANAU
Anbieter: Herr Kamalakannan
+49 176 739 293 26



Wohnungsbilder



immo-kc.de
info@immo-kc.de

M Neil-Armstrong-Straße 3a 63457 HANAU
Anbieter: Herr Kamalakannan
+49 176 739 293 26





Lage und Anbindung

Die Immobilie befindet sich in **zentraler und begehrter Lage** von Bad Vilbel, einer attraktiven Kurstadt im unmittelbaren Umfeld von Frankfurt am Main. Die Innenstadt ist fußläufig erreichbar.

Die Umgebung ist geprägt von **ruhiger Wohnbebauung**, Grünflächen und einer guten Durchmischung aus Wohnen und Dienstleistungen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

- **Öffentlicher Nahverkehr:** fußläufig erreichbar
- **Bahnhof Bad Vilbel:** wenige Minuten Fahrzeit
- **Autobahnanbindung:** sehr gute Erreichbarkeit

Die Lage kombiniert **hohe Wohnqualität** mit **ausgezeichneter Verkehrsanbindung**.

