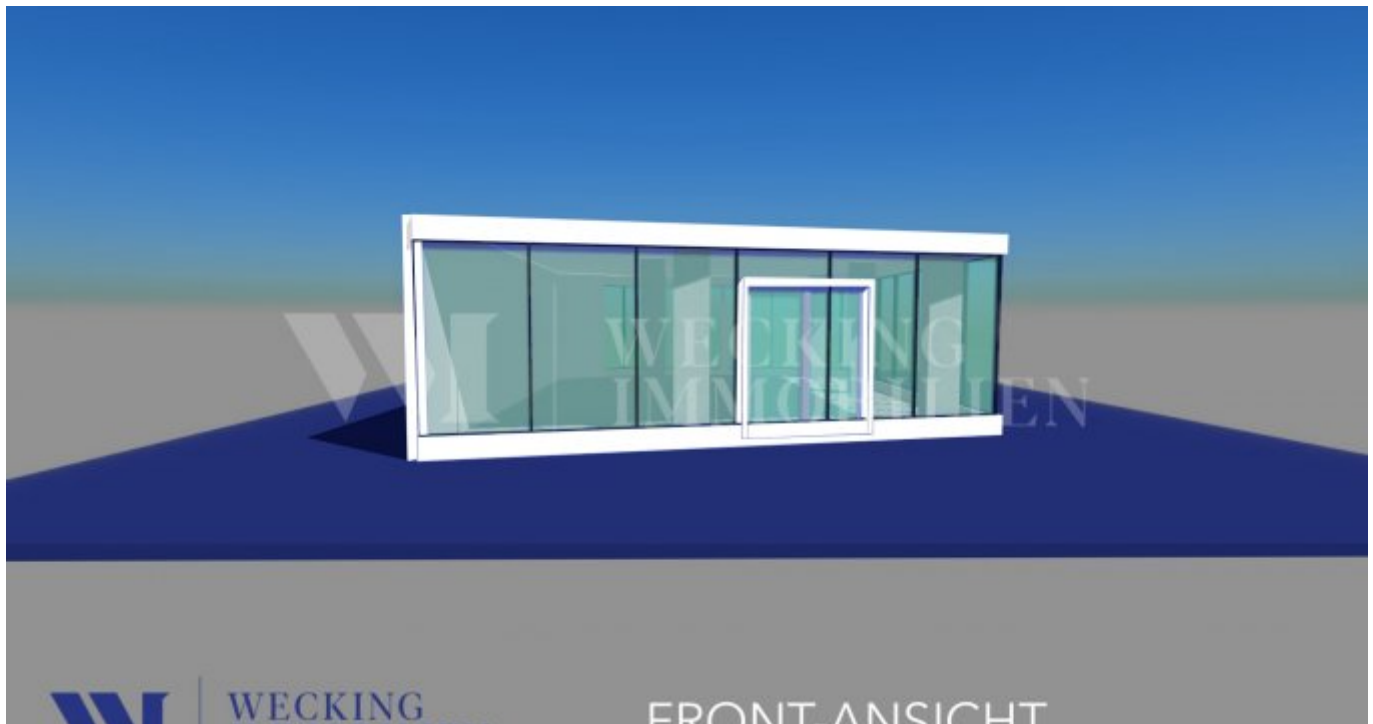


## Ladenlokal (EZH/Büro) in Wormser 1A Innenstadt-Lage zum Eigennutz oder als Kapitalanlage



### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	5% zzgl. 19% USt.
Freitext Courtage	5,95 % Käuferprovision inkl. USt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.
Kaufpreis	€ 429.000,-
Kaltniete	€ 2.000,-
Nebenkosten	€ 170,-
zzgl. %s MwSt.	Ja

### Angaben zur Immobilie

Verkaufsfläche	150 m <sup>2</sup>
Fensterfront	22,50 m
Baujahr	1975
Zustand des Objektes	Nach Vereinbarung
Verfügbar ab	nach absprache
Objekt ist vermietet	Ja

### Energieausweis

Gebäudeart	Gewerbeimmobilie
------------	------------------

Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	06.05.2029
Energieverbrauchskennwert	166.5kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	07.05.2019
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	Öl

### Ausstattung

Differenzierung	Standard
Boden	Teppich
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja

## Objektbeschreibung

Dieses Ladenlokal im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses befindet sich in erstklassiger Lage in der Wormser Innenstadt (Fußgängerzone, direkt anfahrbar).

Das Objekt hat einen idealen Grundriss (nahezu rechteckig mit Loftcharakter sowie Stützsäulen) und ist aufgrund der großen Schaufensterfront (bodentiefe Fenster in U-Form um die Einheit, ca. 22,5m) sehr hell.

Das große Ladenlokal (ca. 120qm, derzeit als Einzelhandel genutzt) hat einen direkten Zugang (Wendeltreppe) zum darunterliegenden Lager (ca. 38qm). Die Mitarbeitertoilette ist über das Untergeschoss erreichbar.

Aufgrund der beiden Zugänge -einmal von der Fußgängerzone aus und einmal von der Passage, wäre eine Teilung in zwei Ladenlokale denkbar.

Derzeit ist genehmigte Art der Nutzung als Einzelhandel, Ladenlokal oder Büroeinheit, also ideal für Masseur, Kosmetik, Fotograf, Atelier, Versicherung etc. aufgrund der zentralen Lage sehr gut vermietbar.

Für Kapitalanleger: 5,6% Bruttomietrendite Potential auf 9,8%

(Für weitere Infos Fragen Sie bitte das Exposé an)

## Lage

Das Ladenlokal befindet sich sehr zentral im Herzen von Worms.

Hohe Laufkundschaftsquote da Hochfrequentierte Fußgängerzonenlage.

Viele Einzelhandelsgeschäfte und Einkaufszentren in unmittelbarer Umgebung.

Kurze Wege zu den regionalen Sehenswürdigkeiten, dadurch finden nicht nur viele einheimischen Kunden, sondern auch vielen Touristen den Weg zu Ihnen respektive zu Ihrem Mieter.

Ebenso sind Ärzte, Apotheken, Parkhäuser, Tiefgaragen und öffentliche Verkehrsmittel nur wenigen Gehminuten entfernt und sorgen so für eine optimale Anbindung vom Wormser Umland.

## Ausstattung

- zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung
- doppelt verglaste Aluminiumfenster
- separate Mitarbeitertoilette im UG
- Teppichboden und Betonboden im Lager
- eigenes Kellerabteil/Lager durch Ladenlokal direkt begehbar
- große, ca.22,5m umlaufende Schaufensterfront
- 2 Eingänge
- zentrale Lage

## Sonstiges

Das Objekt wird über WECKING Immobilien im Makler-Alleinauftrag vermarktet. Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber oder öffentliche Behörden mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität.

Dies stellt nur eine kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne bekommen Sie auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit weiteren Bildern, Grundrisseplänen und weiteren Informationen zur Verfügung gestellt.

Bitte haben Sie Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse, Emailadresse und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Sämtliche Fotos, Texte und graphische Darstellungen sind Eigentum von WECKING-Immobilien und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Geldwäschegesetz: Als Maklerunternehmen sind wir nach §2 Abs. 1 Nr. 14 und §10 Abs. 3 Geldwäschegesetz verpflichtet bei Aufnahme einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Dazu ist erforderlich, nach §11 Geldwäschegesetz die Daten Ihres Personalausweises mittels einer Kopie festzuhalten. Bei juristischen Personen benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs.

Für weitere Informationen nutzen Sie bitte zur ersten Kontaktaufnahme ausschließlich das Online-Kontaktformular!

---

## Anbieter

WECKING Immobilien  
Q2 11-12  
68161 Mannheim

Zentrale	0621 – 437 649 65
Fax	
E-Mail	<a href="mailto:tobias@wecking.com">tobias@wecking.com</a>
Webseite	<a href="http://www.wecking.immobilien">www.wecking.immobilien</a>

