

Objektnr. 588603

## + Frisch sanierte Gewerbeimmobilie in Spitzenlage +

Am Straßenteich 5, 07629 Hermsdorf



Verkaufsfläche Fressnapf



Außenansicht



Außenansicht

**Ansprechpartner** Marko Künne Immobilien  
Fon +49 (0)341 442 95 66

**Objektart** Zinshaus Renditeobjekt  
**Gesamtfläche** 1.166,00 m<sup>2</sup>  
**Grundfläche** 3.305,00 m<sup>2</sup>

### Kaufpreis

**Kaufpreis** 1.400.000,00 €  
**Maklerprovision** 83,30 €  
(= 0,01%, inkl. MwSt.)

### Ausstattung

**Bad** Dusche, Badfenster, Gäste-WC  
**Küche** Einbauküche  
**Bodenbelag** Fliesen, Teppich

### Objektbeschreibung

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein Gewerbeobjekt, welches sich direkt am Hermsdorfer Autobahnkreuz (A4 und A9) befindet. Direkt gegenüber befindet sich eine große Globus Markthalle zum einkaufen mit Bäckerei, Friseur, Getränkecenter, Globus SB Warenhaus, KFZ-Meisterwerkstatt, Kiosk, Zeitschriften, Metzgerei, Reisebüro und Tankstelle/Waschstraße.

Das Gebäude stand einige Jahre leer und wurde vorher von der Firma Zoo & Co. genutzt. Nachdem das Anwesen vom jetzigen Eigentümer neu erworben wurde, baute dieser den gesamten Markt um. Aktuell befinden sich drei Gewerbemieter im Objekt, mit denen ab Mietbeginn mind. 10 Jahre Mietlaufzeit fest vereinbart wurden.

Mieter:



Verkaufsfläche Fressnapf



Küchen



Umgebung

1. Sportsbar – 78m<sup>2</sup> Fläche – Mietbeginn 01.01.2023 bis 2037 fest vereinbart Jahresnettokaltmiete 5.616,00 Euro, Option 2x5 Jahre, Staffelmietvertrag

2. Spielothek – 176m<sup>2</sup> Fläche – Mietbeginn 01.01.2023 bis 2037 fest vereinbart Jahresnettokaltmiete 12.672,00 Euro, Option 2x5 Jahre, Staffelmietvertrag

3. Fressnapf – 912 m<sup>2</sup> Fläche – Mietbeginn 01.10.2022 10Jahre fest vereinbart Jahresnettokaltmiete 76.608,00 Euro, Option 2x5 Jahre  
40 Stellplätze  
20 davon zur gemeinsamen Nutzung

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 94.896,00 EUR. Ab Januar 2024 heben sich Mieten beim Mieter 1 und Mieter 2 nach oben. Siehe Mietvertrag.

Das gesamte Objekt verfügt über eine vermietbare Fläche von ca. 1.166 m<sup>2</sup>.

Das Gebäude wird über GAS-Zentralheizung beheizt.

“ frisch, engagiert, solide “

Die Künne Immobilien Gruppe ist professioneller Dienstleister der Immobilienbranche und steht Ihnen in den Bereichen Projektentwicklung, Verkauf, Vermietung, Verwaltung und Facility Management zur Verfügung.

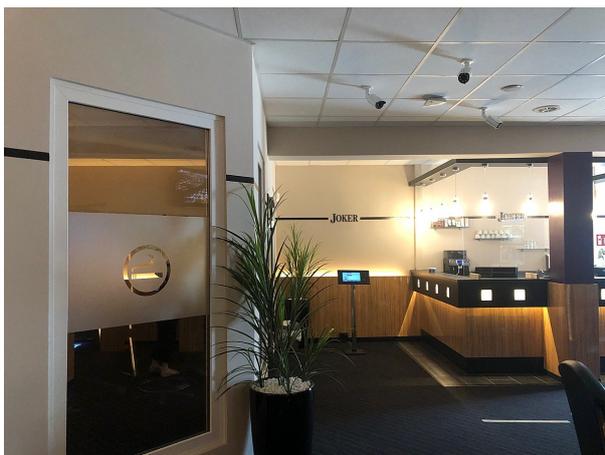
Für weitere Informationen und Einblicke besuchen Sie unsere Homepage: [www.kuenne-gruppe.de](http://www.kuenne-gruppe.de) Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Egal ob Mehrfamilien- oder Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Grundstück oder Neubau- bzw. Bauträgerprojekt. Wir vermitteln kompetent, transparent und zügig Ihre Immobilie, bundesweit.



Umgebung



Fassade



Spielhalle Beispielbild

### Lage

Das Hermsdorfer Kreuz ist ein Autobahnkreuz im Osten Thüringens, das sich bei Gera befindet. Hier kreuzen sich die Bundesautobahnen A 4 (Aachen – Eisenach – Görlitz) (E 40) und A 9 (Berlin – Leipzig – München)

### Hinweis

Dieses Expose stellt kein vertragliches Angebot dar. Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. seiner Vertreter.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden. Irrtümer und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.