

## Wohn- und Geschäftshaus mit gutlaufendem Kebap-/Pizza Imbiss – nach Absprache Verfügbar



**Lage:**

**zentrale Lage in Eichstetten**

Das Haus befindet sich mitten im Ort, zentral in Eichstetten.

**Objektart:**

**Wohn- und Geschäftshaus**

**1 x Gewerbeinheit (Kebap-/ Pizzaimbiss)**

**2 x Wohnungen**

**3 x Carport**

**Grundstück:**

**ca. 442 m<sup>2</sup>**

**Baujahr:**

**ca. 1960**

**Flächen:**

**EG Imbiss:** ca. 142 m<sup>2</sup> Nutzfläche

**Wohnung 1. OG:** ca. 105 m<sup>2</sup> (85 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche + 41 m<sup>2</sup> Dachterrasse)

**Wohnung DG:** ca. 77 m<sup>2</sup> (63 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche + 28 m<sup>2</sup> Dachterrasse)

**Gesamtfläche:** ca. 324 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche

**Stellplätze:** 3 x Carport (einer davon als Lagerverschlag genutzt)

**Keller:** ja, vollunterkellert, ca. 100 m<sup>2</sup>

**Speicher:** ca. 43 m<sup>2</sup>

**Mietsituation:** vollvermietet (siehe Beschreibung)

**Miethöhe:** 2.995,- €/ kalt pro Monat = 35.940,- €/ kalt pro Jahr

**Heizung:** Strom

**Besonderheiten:** - sehr gute Lage für Imbiss / Restaurant

**Kaufpreis:** **nur Euro 820.000,-**

**Provision:** **nein**

Diese Immobilie wird provisionsfrei angeboten !

## Onlineexposé:

<https://kesslerimmobilien.de/immobilien/eichstetten>

Gerne können Sie diese Liegenschaft online Bekannten zeigen. Gehen Sie mit dem Cursor auf o.g. Link und drücken Sie STRG + die linke Maustaste und gelangen Sie zum Onlineexposé dieser Traumimmobilie oder scannen Sie nachstehenden QR-Code mit Ihrem Smartphone / Tablett. Den Link sowie den QR-Code können Sie auch direkt per Foto an Ihre Bekannten senden.



## Ihr Ansprechpartner:



**Tobias Kessler**

**Telefon:**

**0761-211 97 79**

**Email:**

**[tobias.kessler@kesslerimmobilien.de](mailto:tobias.kessler@kesslerimmobilien.de)**

**weitere Angebote  
finden Sie unter:**

**[www.kesslerimmobilien.de](http://www.kesslerimmobilien.de)**

Die Objektdaten / Angaben haben wir vom Eigentümer sowie von vorliegenden Plänen erhalten / entnommen.  
Die Firma Tobias Kessler – Immobilien – Bewertungen – Baufinanzierungen  
übernimmt keinerlei Gewähr für Daten, Angaben sowie für die Richtigkeit von Plänen und Flächen.  
Eine Weitergabe dieses Angebotes ist verboten und verpflichtet ggf. zu Schadensersatz.  
Vorkenntnis muss dem Makler unmittelbar nach Erhalt dieses Exposé's nachgewiesen werden.  
Andernfalls zählt der Nachweis als 1. Kontakt. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Dieses Wohn- und Geschäftshaus befindet sich zentral gelegen in Eichstetten.

Die Lage ist ideal für einen Kebap-/ Imbiss-/ Restaurantbetrieb.

Im Erdgeschoss befindet sich ein gut laufender Kebap-/ Pizzaimbiss.

Die Betreiber würden diesen gerne weiterhin dauerhaft mieten. Der Mietvertrag läuft noch bis zum 31.08.2029. Im Mietvertrag ist allerdings geregelt, dass dieser bei Verkauf auch bereits ab dem 31.08.2025 übergeben werden könnte.

Der Kebap-/ Pizzaimbiss könnte auch als Restaurant erweitert werden.

Insgesamt verfügt das ehemalige Ladengeschäft über ca. 142 m<sup>2</sup> Fläche im Erdgeschoss.

Der Mieter mieten den Kebap-/ Pizza Imbiss seit dem 15.08.2019.

Es wurde noch nie eine Miete unpünktlich bezahlt.

Der sehr gute Mieter im Erdgeschoss bezahlt derzeit 1.520,- €/kalt pro Monat zzgl. 40,- €/Carport = 1.560,- €/kalt pro Monat zzgl. MwSt. = 18.720,- €/kalt pro Jahr zzgl. MwSt.

Im 1. Obergeschoss befindet sich ein 3 Zi. Wohnung mit ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. Dachterrassenanteil).

Diese verfügt über einen Flur, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, das Bad mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und Fenster sowie die Wohnküche mit Zugang zur ca. 40 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse.

Die Wohnung ist seit dem 01.03.2019 an einen jungen Mann vermietet.

Die aktuelle Kaltmiete beträgt 785,- €/ kalt pro Monat zzgl. 30,- €/Carport = 815,- €/kalt pro Monat = 9.780,- €/ kalt pro Jahr.

Im Dachgeschoss befindet sich eine 2 Zimmerwohnung mit ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. Dachterrassenanteil). Diese verfügt über den Flur, ein Schlafzimmer, das Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WC und Fenster, die Küche sowie das helle und geräumige Wohnzimmer. Zur Dachgeschosswohnung gehört eine Teilnutzung der Dachterrasse mit ca. 28 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung ist seit dem 01.07.2023 an ein junges Paar vermietet.

Die aktuelle Kaltmiete beträgt 610,- €/ kalt pro Monat zzgl. 30,- €/Carport = 640,- €/kalt pro Monat = 7.680,- €/ kalt pro Jahr.

Zum Haus gehören insgesamt 3 PKW Carportplätze, wovon einer derzeit als „Lager“ umgenutzt wurde.

Das Haus ist vollunterkellert.

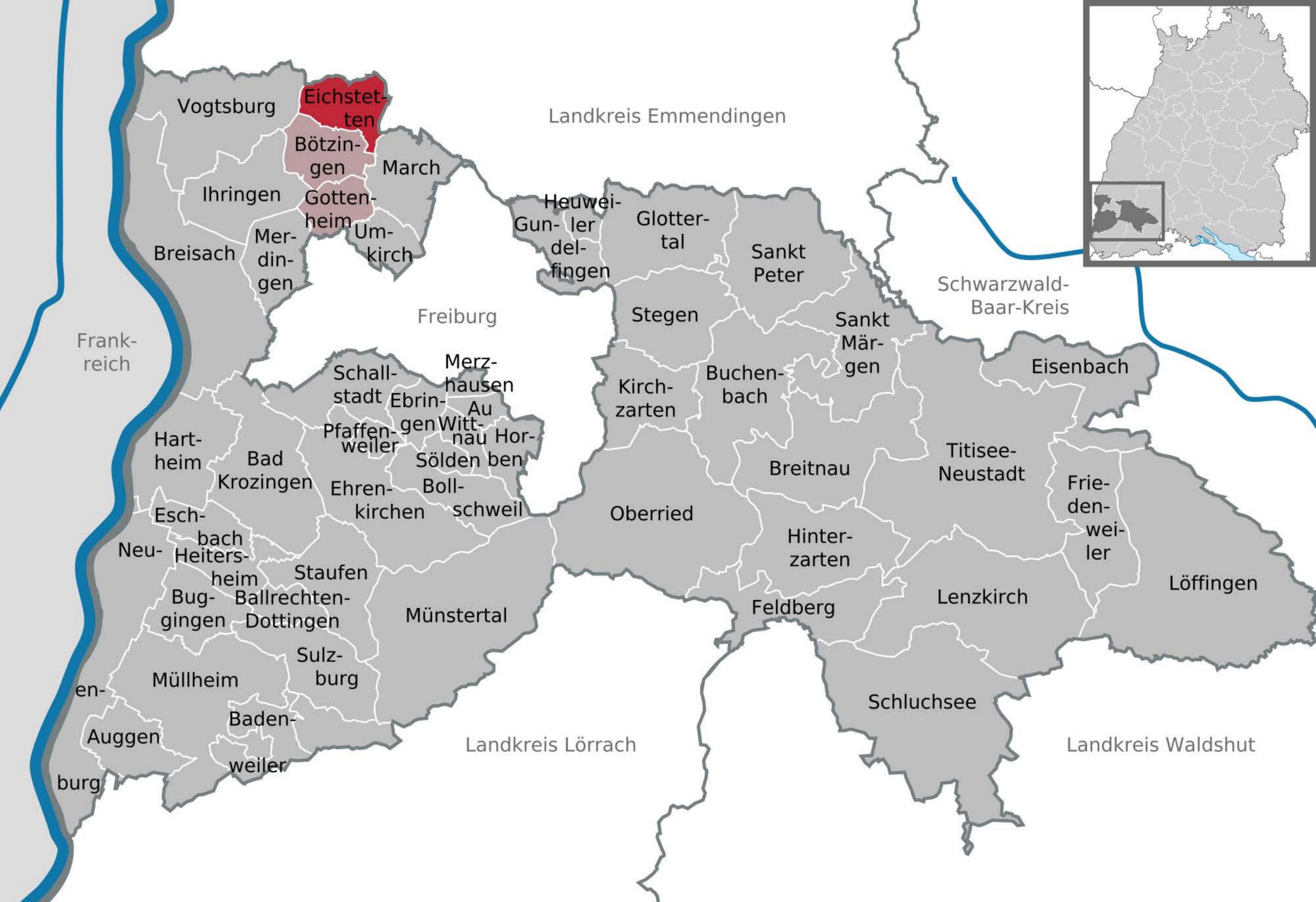
Die aktuelle Jahreskaltmiete des Hauses beträgt 2.995,- €/ kalt pro Monat = 35.940,- €/ kalt pro Jahr.

Sämtliche Mietverträge sind Staffelmietverträge.

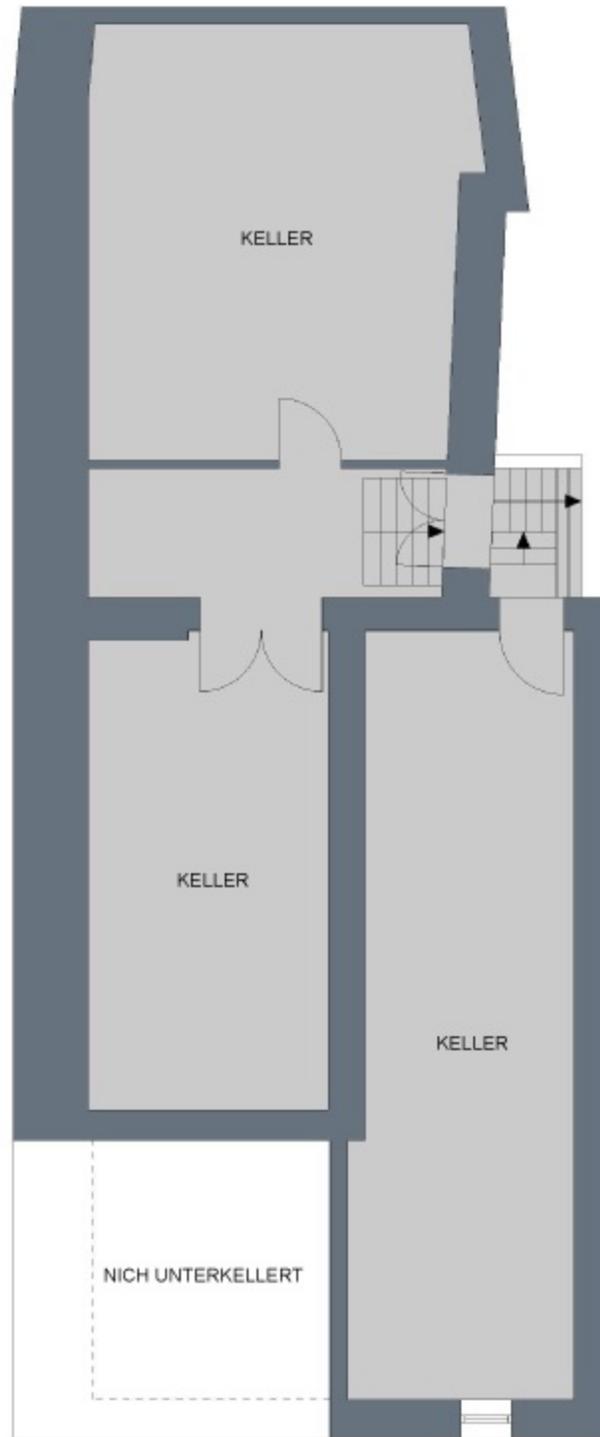
Um die Privatsphäre der netten Mieter zu wahren, haben wir keine weiteren Innenfotos veröffentlicht.

Es liegen derzeit leider auch nur diese älteren Archivfotos vor.

Wir bitten diesbezüglich um Verständnis.



## KELLERGEHOSS



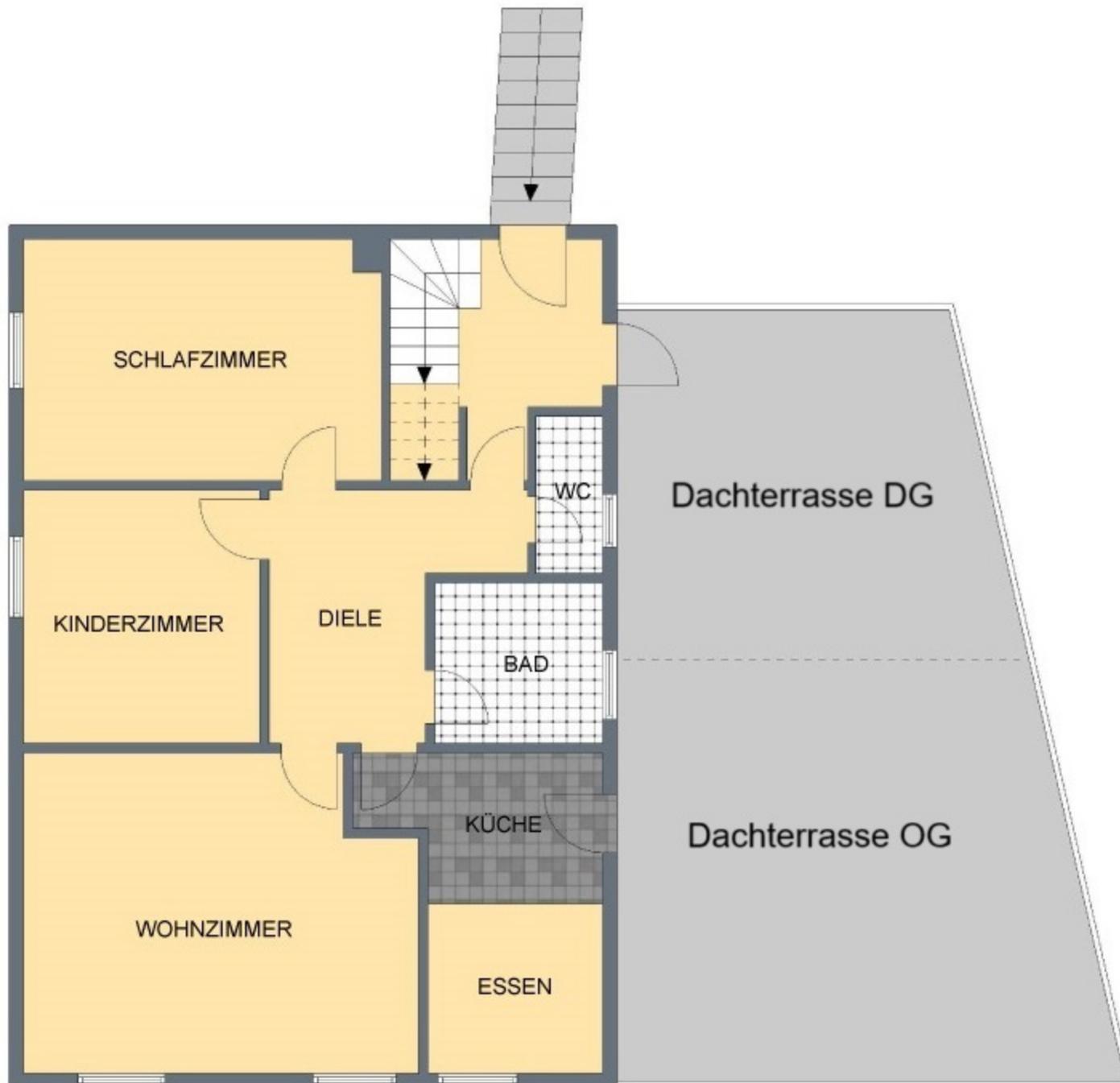
Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität, gewisse Abweichungen können vorkommen.

## ERDGESCHOSS



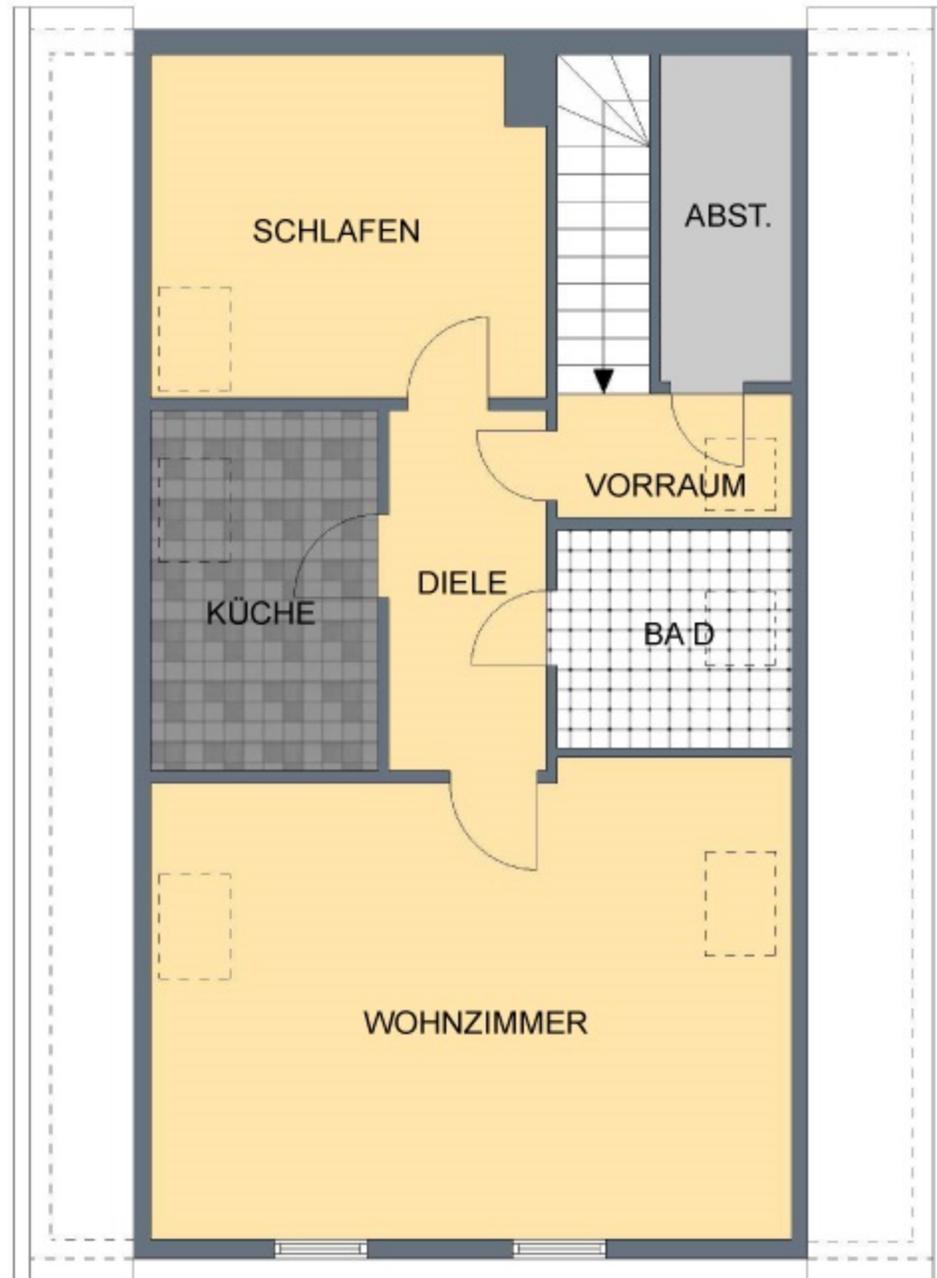
Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität, gewisse Abweichungen können vorkommen.

# Grundriss Obergeschoss



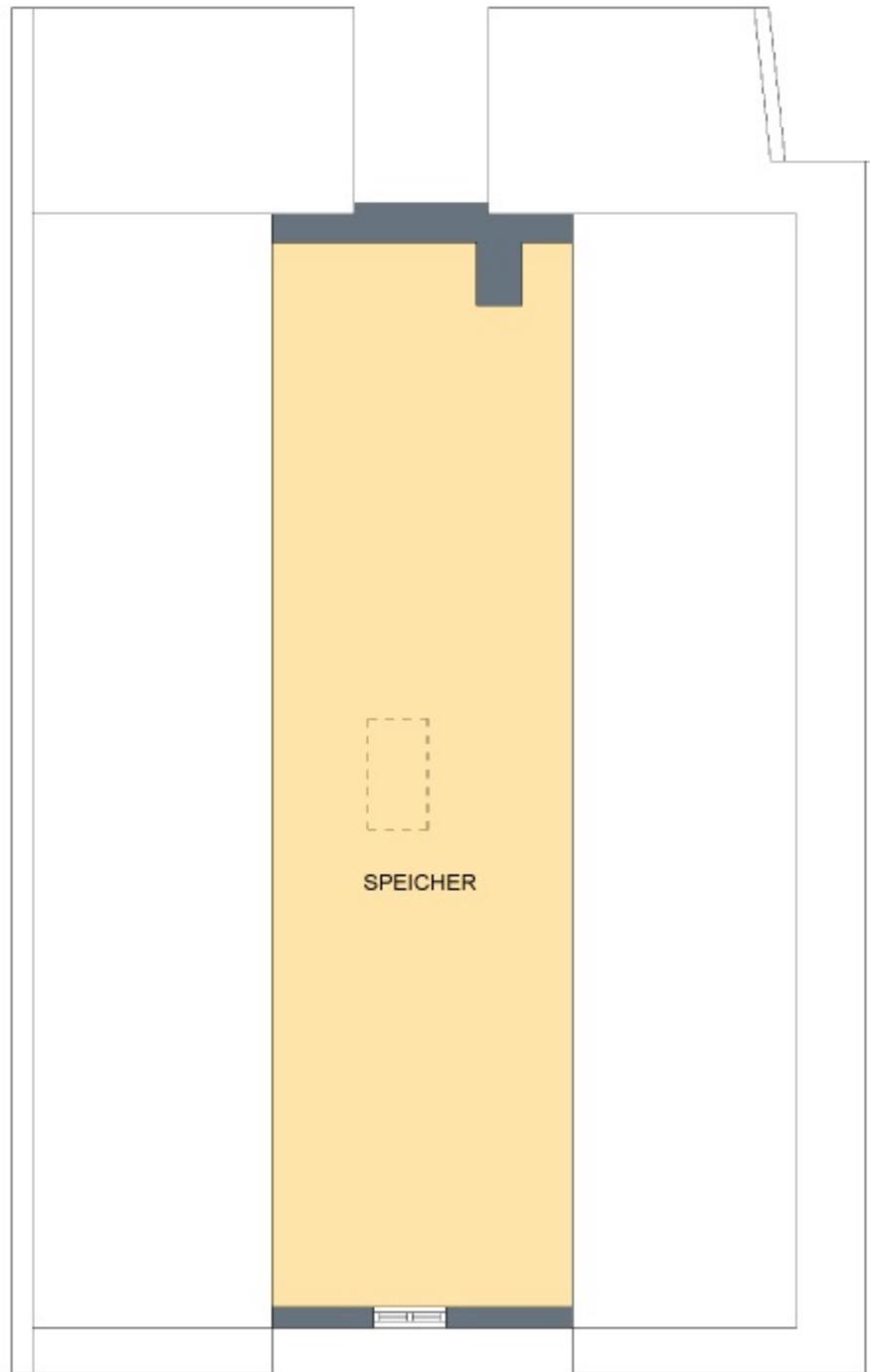
Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität, gewisse Abweichungen können vorkommen.

## DACHGESCHOSS



Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität, gewisse Abweichungen können vorkommen.

## DACHGESCHOSS 2



Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität, gewisse Abweichungen können vorkommen.

# Sie wollen eine Immobilie verkaufen ?

Rufen Sie uns an und informieren Sie sich über unseren unschlagbaren Verkaufsservice. Dieser umfasst u.a. eine Wertermittlung persönlich durch

Herrn Tobias Kessler

(Dipl. Sachverständigen (DIA) für bebaute und unbebaute Grundstücke, für Mieten und Pachten).

Zusätzlich wickeln wir den Gesamtverkauf für Sie von der Wertermittlung, über das objektorientierte Marketing, bis zum Notartermin und der Schlüsselübergabe mit Zwischenablesung für Sie ab. Gerne beraten wir Sie kostenfrei und unverbindlich.



Tobias Kessler

**Tobias Kessler**

Immobilien - Bewertungen - Baufinanzierungen

[www.kesslerimmobilien.de](http://www.kesslerimmobilien.de)



**0761- 211 97 79**



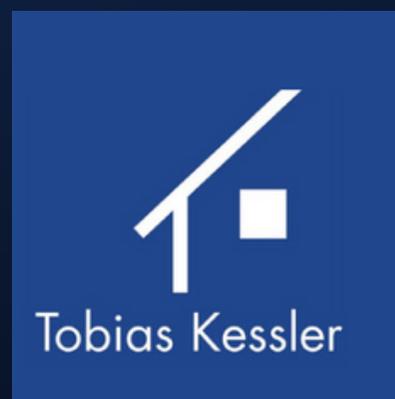
Folge uns auf Instagram  
und Facebook und entdecke neue  
Objekte bevor diese veröffentlicht  
werden !



[www.instagram.com/kessler\\_immobilien](https://www.instagram.com/kessler_immobilien)



[www.facebook.com/kesslerimmo](https://www.facebook.com/kesslerimmo)



**Tobias Kessler**

Immobilien - Bewertungen - Baufinanzierungen

[www.kesslerimmobilien.de](http://www.kesslerimmobilien.de)



**0761- 211 97 79**

