



**91602 Dürrwangen**

Lebensmittelfachmarkt Neubau 2022 mit Wärmepumpe!



**3.350.000 €**

Kaufpreis

**1284 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**5600 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**S - I M M O W E R K**

IHR GEWERBEMAKLER

**Ihr Ansprechpartner**

**S-Immowerk GmbH & Co. KG**

Vertriebs-Team

Tel.: +49 911 47772530

info@s-immowerk.de

## Flächen & Zimmer

Nutzfläche	1.284 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	1.284 m <sup>2</sup>
Ladenfläche	1.284 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche	1.284 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	5.600 m <sup>2</sup>
vermietbare Fläche	1,28 Tausend

## Preise & Kosten

Kaufpreis	3.350.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Mieteinnahmen ist	170.000 €

## Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	15.11.2031
Baujahr (Haus)	2022
Endenergiebedarf	67,00
Stromwert	67

## Zustand

Baujahr	2022
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Befeuerung

Elektro





## Beschreibung

Der im Jahr Ende 2022 eröffnete Lebensmittelfachmarkt wurde nach hohen energetischen Standards errichtet und verfügt über eine Beheizung mit Wärmepumpe und Wärmerückgewinnung. Es besteht ein sehr langfristiger Mietvertrag mit noch über 10 Jahren Laufzeit und einer dreimaligen Verlängerungsoption mit einem bekannten Einzelhandelsmieter aus dem Bereich Vollsortimenter / Lebensmittel. Indexierte Miete 70 % bei Veränderungen des Einzelhandelspreisindex für Deutschland um +/- 10 %.

Seitens des Eigentümers wurde das Projekt zur Nutzung folgender die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten optimiert:

Basis-Afa 3 %  
Afa für "Betriebsvorrichtungen" – im Einzelfall von 10 – 25 %  
Afa Außenanlagen 6,67 %

Hinweis: Die individuell ansetzbaren Werte sind durch einen Steuerberater zu prüfen.

## Lage

Der Lebensmittelfachmarkt befindet sich in guter Sichtlage am Ortsende und direkt an einer gut frequentierten Ortsverbindungsstraße im südwestlichen Landkreis Ansbach nahe der großen Kreisstadt Dinkelsbühl und der Stadt Feuchtwangen mit jeweils ca. 8km Entfernung.

Das Einkaufscenter liegt in einem großflächigen Einzugsgebiet, zentral und verkehrsgünstig an der Autobahnabbindung zur A 7 Würzburg/Ulm an den Abfahrten Feuchtwangen / Dinkelsbühl. Durch die Lage der B 25 herrscht hier reger Pendler-Verkehr und gilt als hoch frequenter Standort.

## Sonstige Angaben

Detaillierte Informationen sowie weitere geeignete Investitionsmöglichkeiten senden wir Ihnen gerne zu!

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. aus dem beurkundeten Verkaufspreis und ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

