

Attraktive Kapitalanlage – vermietete Praxiseinheit in der Einkaufspassage -inkl. PKW- Stellplatz



Objektbeschreibung

In bester Innenstadtlage von Langenfeld, direkt auf der stark frequentierten Hauptstraße und in zentraler Lage einer Einkaufspassage, präsentieren wir Ihnen eine erstklassige Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive: eine großzügige und hochwertig vermietete Praxis-Gewerbeeinheit mit Tiefgaragenstellplatz. Das Gebäude ist als Ärztehaus konzipiert und damit perfekt für medizinische Nutzungen geeignet. Die Immobilie befindet sich inmitten eines gewachsenen urbanen Umfelds mit ausgezeichneter Infrastruktur – sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärztehäuser, Gastronomie und der öffentliche Nahverkehr befinden sich vor der Tür. Die zentrale Lage garantiert nicht nur eine hervorragende Sichtbarkeit und Kundenfrequenz, sondern sichert auch die nachhaltige Wertstabilität des Objekts.

Die Einheit befindet sich in einem gepflegten Mehrparteiengebäude aus dem Jahr 1975 und überzeugt durch ihre funktionale Aufteilung auf ca. 121 m² vermietbarer Fläche. Vor etwa 20 Jahren wurde die Einheit kernsaniert und mit hochwertigen Einbauschränken ausgestattet, was ein modernes, professionelles Ambiente schafft. Zusätzlich wurde im Dezember 2025 eine neue, moderne Heizungsanlage in Form eines Brennwertkessels eingebaut, was die Energieeffizienz des Gebäudes nachhaltig verbessert und zur langfristigen Kosten- und Wertstabilität beiträgt. Die Räumlichkeiten sind mit sieben Zimmern, darunter fünf Behandlungszimmern, ideal für eine Praxis- oder Büronutzung konzipiert und verfügen unter anderem über zwei separate WCs – ein Ausstattungsmerkmal, das die professionellen Ansprüche dieser Einheit unterstützt. Seit dem Jahr 2024 ist die Fläche an einen bonitätsstarken Mieter vermietet. Der Mietvertrag sieht eine feste Laufzeit von mindestens fünf Jahren vor, ist an eine Indexmietanpassung gekoppelt und bietet dem zukünftigen Eigentümer damit ein hohes Maß an Planungssicherheit sowie stetige Mieteinnahmen in Höhe von derzeit 18.631,20 € jährlich.

Ein im Kaufpreis bereits enthaltener Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab und steigert die Attraktivität der Einheit zusätzlich. Neben dem Tiefgaragenstellplatz stehen auch zusätzliche Parkflächen für Kunden zur Verfügung, was die Erreichbarkeit und Nutzung für Besucher deutlich erleichtert.

Die laufenden Bewirtschaftungskosten setzen sich aus einem monatlichen Hausgeld von 438,05 € für die Gewerbeeinheit sowie 65,93 € für den Stellplatz zusammen. Darüber hinaus werden der Erhaltungsrücklage monatlich 265,49 € für die Einheit und 64,39 € für den Stellplatz zugeführt. Diese Rücklagen dienen unter anderem der langfristigen Werterhaltung des Objekts und sind beispielsweise für die Sanierung der Fassade in naher Zukunft vorgesehen. Somit ergibt sich ein gesamtes monatliches Hausgeld in Höhe von 833,86 €, welches sämtliche laufenden Kosten inklusive Rücklagenbildung umfasst.

Diese zentral gelegene Gewerbeeinheit stellt eine überzeugende Kombination aus stabilen Einnahmen, moderner Nutzung und werthaltiger Lage dar. Für Kapitalanleger, die auf ein sicheres, renditestarkes und professionell verwaltetes Investment setzen, bietet sich hier eine seltene Gelegenheit in einem etablierten Marktumfeld.

Sollten wir Ihr Interesse an dieser potenzialreichen Gewerbeeinheit geweckt haben, vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Objektart:	Büro/Praxen	Vermarktungsart:	Kauf
-------------------	-------------	-------------------------	------

Nutzungsart:	Anlage	Ort:	Langenfeld
Baujahr:	1975	Energieausweis:	Bedarfsausweis
Kaufpreis:	299.000,00 €	Heizkosten in Betriebskosten entdalen:	nein
Verfügbar ab:	sofort	Objekttyp:	Praxis
PLZ:	40764	ImmoNr:	Raumgut_ML_2928
Bürofläche:	122 m ²	Grundstücksgröße:	122 m ²
Gewerbefläche:	122 m ²		
Energiebedarf:	221.00 kWh/(m ² a)		
Energieausweis gültig bis:	08.08.2033		
Außen-Provision:	3,57 inkl. 19 % MwSt. €		

Lage

Langenfeld liegt im Herzen des Kreises Mettmann zwischen den Metropolen Köln und Düsseldorf und vereint urbanes Leben mit ruhigem, naturnahem Wohnen. Mit rund 59.000 Einwohnern ist Langenfeld die drittgrößte Stadt im Kreis und erfreut sich stetiger Beliebtheit – insbesondere bei Menschen, die zentrumsnah, aber dennoch entspannt leben möchten.

In den letzten Jahren sind attraktive Neubaugebiete entstanden, die vor allem Familien und Berufspendler anziehen. Wer ein ruhiges Wohnumfeld sucht, aber nicht auf die Nähe zur Großstadt verzichten möchte, findet hier ideale Bedingungen.

Die Innenstadt von Langenfeld bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, charmante Cafés und Restaurants sowie die beliebte Stadtgalerie. Für Freizeit und Naherholung sorgen Ausflugsziele wie die historische Wasserburg Haus Graven, die Motte Schwanenmühle oder Spaziergänge im Grünen entlang der zahlreichen Rad- und Wanderwege.

Langenfeld ist zudem für seine vielfältige Vereins- und Eventkultur bekannt: Das große Stadtfest mit Kirmes im Frühjahr, die Karibik-Nacht im Sommer oder sportliche Veranstaltungen wie American Football und Cheerleading ziehen regelmäßig Besucher aus der Region an. Sportbegeisterte finden hier ein breites Angebot – von Tennis, Fußball, Fitnessstudios bis hin zur beliebten Wasserskianlage.

Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, zahlreiche Facharztpraxen, Apotheken, Kindertagesstätten und alle Schulformen befinden sich direkt vor Ort. Darüber hinaus hat sich in den letzten Jahren eine vielseitige Gastronomieszene mit internationalem Flair entwickelt.

Dank der nahegelegenen Autobahnen A3, A59 und A542 sowie der S-Bahn-Linie S6 und mehreren Busverbindungen ist Langenfeld optimal angebunden. Die Flughäfen Düsseldorf und Köln/Bonn sind in jeweils rund 35 Minuten erreichbar – perfekt für Berufspendler und Vielreisende.

Ausstattung

- Gewerbeeinheit mit ca. 121 m² vermietbarer Fläche
- Mitten in einer gut frequentierten Verkaufspassage auf der Hauptstraße – optimale Sichtbarkeit und Kundenfrequenz
- Seit 2024 langfristig an eine Gemeinschaftshausarztpraxis vermietet, Mietvertrag für mindestens 5 weitere Jahre
- Gepflegtes Mehrparteiengebäude mit solidem Bestand
- Die jährlichen Mieteinnahmen betragen 18.631,20 €
- Baujahr des Gebäudes 1975
- Einbau einer neuen Heizungsanlage im Dezember 2025
- Ein Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage bereits im Kaufpreis inklusive
- Personenaufzug
- WC's mit hochwertigen Naturstein ausgestattet

- Fünf Behandlungszimmer
- Küche/Pausenraum für Personal und Mieter
- Zwei zeitgemäß ausgestattete WCs mit hochwertigem Naturstein in Jura Grau ausgestattet
- Das Hausgeld für das Sondereigentum (Gewerbereinheit) beträgt 438,05 € monatlich zzgl. Erhaltungsrücklage
- Die Erhaltungsrücklage für das Sondereigentum (Gewerbereinheit) beträgt 265,49 € monatlich
- Das Hausgeld für das Teileigentum (TG-Stellplatz) beträgt 65,93 € monatlich zzgl. Erhaltungsrücklage
- Die Erhaltungsrücklage für das Teileigentum (TG-Stellplatz) beträgt 64,39 € monatlich
- Das gesamte Hausgeld inklusive aller Kosten beträgt somit 833,86 € monatlich

Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität ... und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.