

Gewerbeobjekt



Rosa-Luxemburg-Straße 23B
19205 Gadebusch

Jablonka Immobilien GmbH
Hauptstraße 36 | 23879 Mölln

Gadebusch

Zu Verkaufen



Attraktives Gewerbeobjekt zwischen Lübeck und Schwerin

Haustyp:	Doppelhaushälfte, Erdgeschoss, 4 Zimmer
Fläche:	ca. 125 m ² Gewerbefläche, ca. 230 m ² Grundstücksfläche
Baujahr, Zustand:	1960, gepflegt, vermietet
Ausstattung:	großer Schulungsraum, Teeküche, 2 Gäste-WC, Parkplatz
Energieverbrauch:	137,6 kWh/(m ² x a), Öl, Energieeffizienzklasse „F“
Courtage:	Courtagefrei für den Käufer

Kaufpreis

138.000 €

Gadebusch
Zu Verkaufen


JABLONKA
IMMOBILIEN

Video



[Video öffnen](#)

Objektbeschreibung

Das hier angebotene Gewerbeobjekt präsentiert sich als gepflegte, eingeschossige Doppelhaushälfte mit einer Gesamtfläche von rund 125 m². Es ist vollständig im Erdgeschoss gelegen und unbefristet an eine etablierte Fahrschule vermietet. Mit einer Jahresnettokaltmiete von ca. 12.000 € bietet das Objekt eine stabile Ertragsbasis und ist damit besonders für Kapitalanleger interessant.

Der Innenbereich überzeugt durch einen ordentlichen, instandgehaltenen Zustand und eine klare Raumstruktur. Mittelpunkt ist der großzügige Schulungsraum – hell, funktional und vielseitig nutzbar. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen freundlichen Empfangs- und Wartebereich, der Kunden und Teilnehmern einen einladenden ersten Eindruck vermittelt.

Zudem stehen eine Teeküche, zwei separate WC-Anlagen, ein Umkleideraum sowie ein weiteres Zimmer, derzeit als Zweirad-Garage genutzt, zur Verfügung. Ein Hauswirtschaftsraum ergänzt das Raumangebot und sorgt für zusätzliche Nutzfläche im Alltag.

Im Außenbereich befinden sich Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher direkt vor dem Gebäude – ein praktischer Vorteil für den laufenden Betrieb.

Die solide Bausubstanz, der gepflegte Zustand und das langfristige Mietverhältnis gewährleisten eine verlässliche Ertragssituation bei überschaubarem Verwaltungsaufwand. Dank der funktionalen Aufteilung ist das Objekt auch künftig vielseitig nutzbar – ob als Schulungs-, Praxis- oder Bürofläche. Die Kombination aus stabiler Vermietung, ordentlicher Substanz und einer Bruttorendite von rund 8,7 % macht dieses Gewerbeobjekt zu einer verlässlichen und kalkulierbaren Kapitalanlage.

Gadebusch

Zu Verkaufen



Lage

Gadebusch ist eine Kleinstadt im Westen Mecklenburg-Vorpommerns und gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Stadt profitiert von ihrer Lage zwischen den wirtschaftsstarken Zentren Lübeck (ca. 40 Autominuten) und Schwerin (ca. 30 Autominuten) und überzeugt durch eine gute regionale Anbindung.

Im Ortskern finden Sie zahlreiche Einrichtungen für den täglichen Bedarf – von Supermärkten über Apotheken bis hin zu ärztlicher Versorgung und Schulen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Regionalverkehr ist gegeben: So bestehen Bus- sowie Zugverbindungen in Richtung Wismar und Lübeck.

Die Gewerbeimmobilie liegt in einer ruhigen Wohnsiedlung, eingebettet in eine Nebenstraße unweit der Bundesstraßen 104 und 208. Damit verbindet der Standort ein angenehmes Umfeld mit einer verkehrsgünstigen Anbindung an die umliegenden Städte.

Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf vom Verkäufer zur Verfügung gestellten Unterlagen. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird trotz sorgfältiger Prüfung nicht übernommen.

Der Energieausweis bescheinigt der Immobilie einen Verbrauch von 137,6 kWh/(m²*a) und somit die Einstufung in die Energieeffizienzklasse „F“. Primärer Energieträger ist Öl.

Die Immobilie wird in vermietetem Zustand verkauft. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf ca. 12.000 €.

Der Verkauf erfolgt courtagefrei für die Käufer.

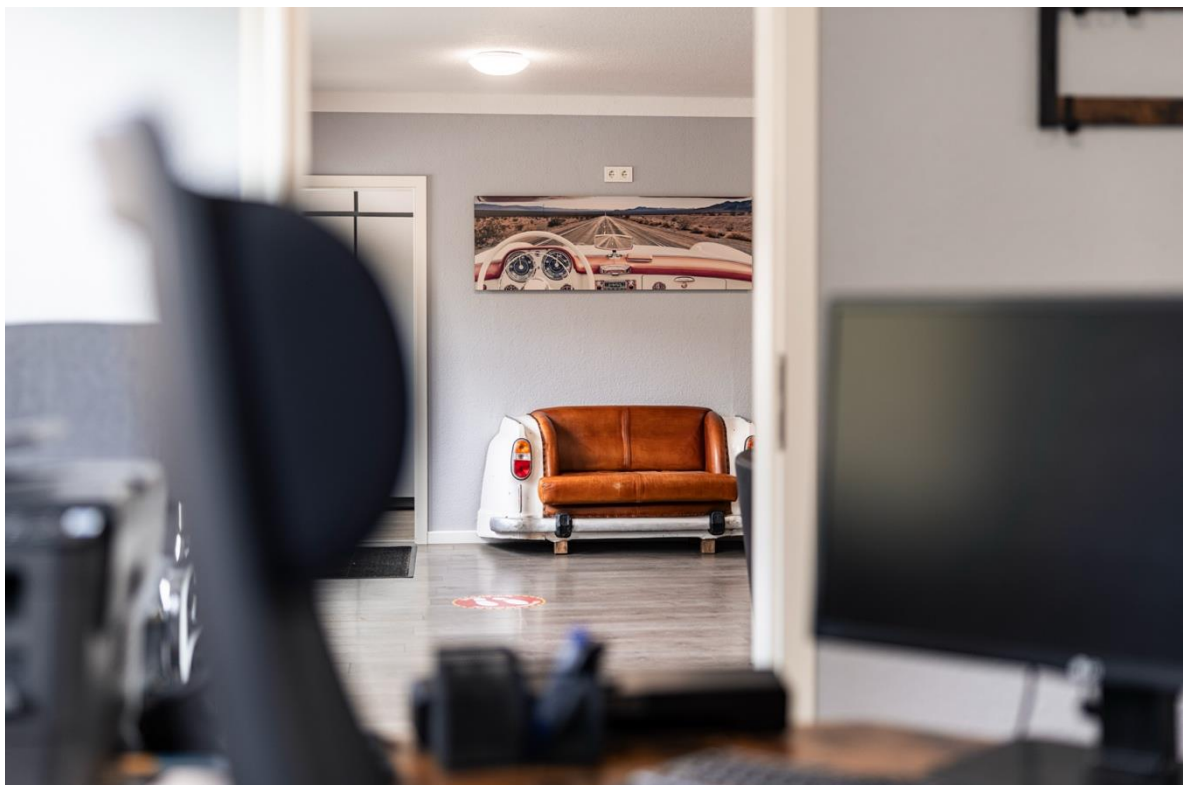
Gadebusch

Zu Verkaufen



Gadebusch

Zu Verkaufen



Gadebusch

Zu Verkaufen



Gadebusch

Zu Verkaufen



Umkleide



Garage



Damen WC



Herren WC



Teeküche



Heizungsraum

Gadebusch

Zu Verkaufen



Vogelperspektive



Seitenansicht



Frontalansicht



Lage & Umgebung



Rückansicht



Vogelperspektive

Gadebusch
Zu Verkaufen


JABLONKA
IMMOBILIEN

Virtueller 360° Rundgang



Rundgang starten

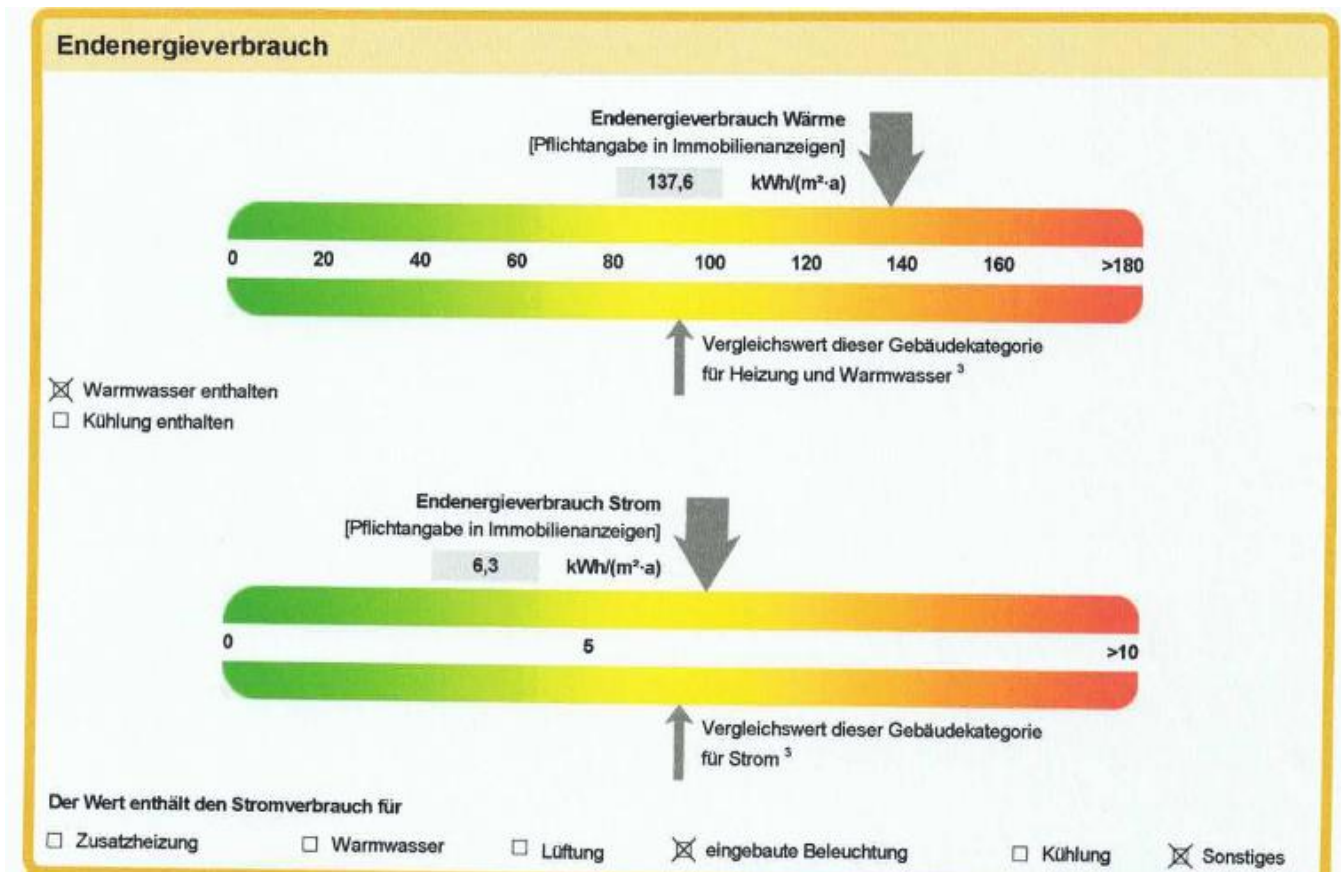
Gadebusch
Zu Verkaufen


JABLONKA
IMMOBILIEN

Grundriss



Energieausweis (Auszug)



Jablonka Immobilien GmbH

Thorben Richter
tr@jablonka-immobilien.de
0171 – 64 30 236
04542 – 83 87 84