



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer 2510-003

## *Gieße - Einzigartiges Anlageobjekt mit Bestandsschutz*

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>1.250.000,00 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>120.000,00 €</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>12,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Ausstattungskategorie**

**Bad**

**Heizungsart**

**Befeuerung**

**Stellplatzart**

**Gehoben**

**Dusche, Fenster**

**Zentral**

**Luftwärmepumpe**

**Freiplatz**

**Energieausweis**

*Energieausweis ist in Bearbeitung*

**Objektbeschreibung**

**Lage**

**Strategische Lage**

**Die Immobilie befindet sich in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet der Stadt Aßlar im Landkreis Lahn-Dill-Kreis. Die verkehrsgünstige Lage bietet optimale Erreichbarkeit für Kunden und Geschäftspartner.**

**Verkehrsanbindung**

**Hervorragende Anbindung an die B277 und A45 mit direkter Verbindung nach Wetzlar, Gießen, Frankfurt, Dortmund und Köln. Parkmöglichkeiten sind direkt auf dem Grundstück vorhanden, was den Komfort für Besucher erhöht.**

**Standortvorteile**

- **Ausgewiesenes Gewerbegebiet**
- **Direkte Autobahnanbindung A45**
- **Bundesstraße B277 in unmittelbarer Nähe**
- **Eigene Stellplätze auf dem Grundstück**
- **Zentrale Lage im Lahn-Dill-Kreis**
- **Gute Erreichbarkeit aus Ballungsräumen**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

***Einzigartiges Anlageobjekt mit Bestandsschutz - Voll ausgestattete Location - genehmigt, verpachtet und sofort rentabel***

***Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Gewerbeimmobilie mit Bestandsschutz und vollständiger Genehmigung als Prostitutionsstätte mit Schankwirtschaft. Das Objekt wurde ursprünglich als Sauna-Club mit Schankwirtschaft errichtet und seit 2025 baurechtlich genehmigt - zur Umnutzung in eine Prostitutionsstätte mit Schankwirtschaft.***

***Die Immobilie überzeugt durch ein hochwertiges Ambiente mit aufwendiger Innenausstattung, separaten Räumen, großzügigen Lounge-Bereichen sowie einem voll ausgestatteten Barbereich. Alle baurechtlichen und gewerberechtlichen Anforderungen gemäß §18 ProstSchG sind erfüllt. Das Gebäude verfügt über moderne Brandschutz-, Sicherheits- und Sanitäreinrichtungen.***

***Vollständige Genehmigung Voll genehmigte Prostitutionsstätte mit Schankwirtschaft und Bestandsschutz seit 1993***

***Betriebsbereit Voll möbliert und betriebsbereit, aktuell verpachtet mit sofortigen Mieteinnahmen Rendite Monatlich 10.000 EUR Kaltmiete - Staffelmietvertrag***

- 505m<sup>2</sup> Nutzfläche Gesamtnutzfläche auf 2 Vollgeschossen
- 991m<sup>2</sup> Grundstück Großzügige Grundstücksfläche mit Stellplätzen
- 6 Zimmer Separate Räume plus Lounge- und Aufenthaltsräume
- 3 Separees
- ca. 120m<sup>2</sup> Gartenfläche Zusätzliche Außenfläche für vielfältige Nutzung
- VIP Raum

### ***Raumaufteilung und Ausstattung***

- 2 Vollgeschosse mit 505 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 6 separate Zimmer für verschiedene Nutzungen
- Mehrere Sanitärräume mit Duschen
- Gäste-WC's, Abstell- und Hauswirtschaftsräume
- Separater Eingang und Rezeptionsbereich
- Voll ausgestatteter Barbereich
- Großzügige Lounge- und Aufenthaltsräume

### ***Technische Ausstattung***

- Moderne Fußbodenheizung
- Stellplätze direkt am Objekt
- Brandschutzkonzept implementiert

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

- **Sicherheitsbeleuchtung installiert**
- **Notrufsysteme vorhanden**
- **Brauereifrei**
- **Automaten-Aufsteller frei**
- **Heizung: Luft-/Wärmepumpe, Baujahr 2025**

**Bestehender Pachtvertrag - Bereits vorhandener Pachtvertrag sichert sofortige monatliche Mieteinnahmen und garantiert eine laufende Rendite ab dem ersten Tag der Übernahme. Stabiler Cashflow - Anlage mit hohem Sachwert und stabilem Cashflow bietet langfristige Ertragssicherheit für anspruchsvolle Kapitalanleger.**

**Genehmigungsvorsprung - Nutzungsgenehmigung für sensiblen Gewerbebereich bereits erteilt - ein unschätzbare Vorteil in diesem regulierten Marktsegment.**

**Ideal für Kapitalanleger oder Betreiber mit Fokus auf Bestand und nachhaltigen Ertrag in einem spezialisierten Marktsegment.**

**Mit einer Jahreskaltmiete von 120.000 EUR und einem Kaufpreis von 1.250.000 EUR bietet dieses Objekt eine TOP-Renditechance die Sie sich nicht entgehen lassen dürfen. Die Kombination aus langjährigem Bestandsschutz, vollständiger Genehmigung und laufenden Mieteinnahmen macht diese Immobilie zu einem soliden und nachhaltigen Investment im Spezialsegment. Zusätzlich besteht die Ausbaumöglichkeit für ein Stundenhotel mit 20 Apartments. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und eine Besichtigung.**

**Optionale Erweiterung:**

**Ergänzend zu diesem Angebot besteht die Möglichkeit, ein weiteres, hochwertig saniertes Objekt in unmittelbarer Nähe zu erwerben.**

**Kombination mit zweiter Liegenschaft möglich**

**Die kernsanierte Liegenschaft befindet sich auf einem 546 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt durch eine durchdachte Struktur mit 10 voll ausgestatteten Mikroapartments, einem Hobbyraum sowie einem Hausmeisterraum. Zehn großzügige Außenstellplätze runden das Gesamtpaket ab und bieten zusätzlichen Komfort sowie nachhaltige Vermietbarkeit.**

**Dieses zweite Objekt eignet sich ideal zur Erweiterung des Portfolios oder zur Kombination beider Liegenschaften – für Investoren, die auf Skaleneffekte, Wertsteigerung und Synergie im Betrieb setzen.**

**Bei Interesse können beide Liegenschaften zum Paketpreis in Höhe von 1,95 Millionen Euro erworben werden!**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

### **Erdgeschoss / Haupteingang**

- Empfang
- Gäste WC
- Umkleide
- Duschen
- Bar
- Lokal und Tanzbereich
- Bühne
- Separee´s
- Sauna und Wellness
- Security
- Büro
- Aufgang in Etage 2
- Fluchtwege

### **Obergeschoss**

- 6 Zimmer inkl. Duschen
- Gemeinschaftsraum, Teeküche
- Security
- Toiletten
- Duschen
- Treppenhaus
- Fluchtwege
- Dachterrasse

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Sonstiges**

***Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom aktuellen Verkäufer stammen.***

***Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.***

***Im Falle des Kaufs der Immobilie, fällt für den Käufer keine Käufer-Provision an. Es wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag mit den Verkäufern abgeschlossen.***

***GELDWÄSCHEGESETZ: Als Immobilienmakler sind wir nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)