



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer 2511-005

**Aßlar - Exklusiver Saunaclub mit Ausbaupotenzial - Einzigartig,
Genehmigt, Renditestark**

Eckdaten

Kaufpreis	1.050.000,00 €
Nutzfläche	505,0 m²
Grundstücksfläche	911,0 m²
Anzahl Stellplätze	12,0

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Baujahr	1978
Zustand	Modernisiert
Letzte Modernisierung	2024
Bodenart	Fliesen
Heizungsart	Zentral
Sauna	
Swimmingpool	
Wasch / Trockenraum	

Energieausweis

Geltende EnEV

Liegt bei Besichtigung vor

Objektbeschreibung

Lage

Diese Immobilie befindet sich in einem erstklassig ausgewiesenen Gewerbegebiet der Stadt Aßlar im prosperierenden Lahn-Dill-Kreis. Die strategische Positionierung garantiert eine überragende Erreichbarkeit und maximale Visibilität - ein entscheidender Faktor für den Erfolg Ihres Investments.

Verkehrsanbindung: Die direkte Anbindung an die B277 und die Autobahn A45 ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit aus den Metropolregionen Wetzlar, Gießen, Frankfurt, Dortmund und Köln. Großzügige, eigene Stellplätze auf dem Grundstück gewährleisten höchsten Komfort für Besucher und schaffen einen reibungslosen Betriebsablauf.

Ihre Standortvorteile auf einen Blick:

- Etabliertes Gewerbegebiet: Profitieren Sie von einer gewachsenen Infrastruktur.
- Direkte Autobahnanbindung A45: Schnelle Erreichbarkeit für Ihre Kunden und Mitarbeiter.
- Bundesstraße B277 in unmittelbarer Nähe: Optimale Verkehrsanbindung.
- Eigene Stellplätze: Bequemes Parken direkt am Objekt.
- Zentrale Lage im Lahn-Dill-Kreis: Idealer Ausgangspunkt im Herzen Hessens.
- Hervorragende Erreichbarkeit: Aus allen Ballungsräumen der Region.

Objektbeschreibung

Nutzen Sie Ihre Chance - mit einer außergewöhnlichen und äußerst attraktive Anlagemöglichkeit!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sichern Sie sich eine etablierte Immobilie mit sofortigen Mieteinnahmen, erheblichen Wertsteigerungsperspektiven und dem entscheidenden Vorteil einer bereits erteilten Nutzungsgenehmigung.

Zum Verkauf steht eine Gewerbeimmobilie, die in ihrer Art einzigartig ist: eine vollumfänglich genehmigte Prostitutionsstätte mit Schankwirtschaft, die seit 1993 Bestandsschutz genießt und baurechtlich seit 2005 als solche zugelassen ist. Ursprünglich als exklusiver Sauna-Club konzipiert, wurde sie sorgfältig umgenutzt und entspricht sämtlichen modernen Anforderungen.

Das Interieur besticht durch ein hochwertiges Ambiente mit einer aufwendigen Ausstattung, stilvollen Separees, weitläufigen Lounge-Bereichen und einer voll ausgestatteten Bar. Jedes Detail wurde bedacht, um höchsten Ansprüchen gerecht zu werden. Das Objekt erfüllt alle baurechtlichen und gewerberechtlichen Anforderungen gemäß §18 ProStSchG und verfügt über modernste Brandschutz-, Sicherheits- und Sanitäreinrichtungen.

Diese Immobilie ist ideal für Kapitalanleger und erfahrene Betreiber, die Wert auf einen gesicherten Bestand, nachhaltigen Ertrag und ein spezialisiertes Marktsegment legen. Mit einer Jahreskaltmiete von 120.000 EUR und einem Kaufpreis von 1.050.000 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 in einem Wachstumsmarkt.

Für weitere Details und wenn Sie ein Exposé wünschen, kontaktieren Sie uns bitte persönlich.

**Optionale Erweiterung: Kombinieren Sie und Skalieren Sie Ihren Erfolg!
Ergänzend zu diesem herausragenden Angebot bieten wir Ihnen die exklusive Möglichkeit, ein weiteres, hochwertig saniertes Objekt in unmittelbarer Nähe zu erwerben.**

Diese kernsanierte Liegenschaft auf einem 546 m² großen Grundstück begeistert durch eine durchdachte Struktur mit 10 voll ausgestatteten Mikroapartments, einem flexiblen Hobbyraum sowie einem praktischen Hausmeisterraum. Zehn großzügige Außenstellplätze runden das Gesamtpaket ab und bieten zusätzlichen Komfort sowie nachhaltige Vermietbarkeit.

Dieses zweite Objekt ist ideal, um Ihr Portfolio zu erweitern und von Synergien zu profitieren. Bei Erwerb beider Liegenschaften profitieren Sie von einem attraktiven Paketpreis in Höhe von 1,95 Millionen Euro!

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen!

Wir freuen uns auf Ihre zeitnahe Kontaktaufnahme für weitere Informationen und eine persönliche

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Besichtigung.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Ihre Investment-Highlights:

- **Vollständige Genehmigung** - ein klarer Wettbewerbsvorteil.
- **Sofort Betriebsbereit:** Die Immobilie ist vollständig möbliert und aktuell verpachtet, was Ihnen ab dem ersten Tag der Übernahme stabile Mieteinnahmen sichert.
- **Exzellente Rendite:** Profitieren Sie von monatlich 10.000 EUR Kaltmiete aus einem Staffelmietvertrag, der eine nachhaltige Wertentwicklung garantiert.
- **505 m² Nutzfläche:** Großzügige Gesamtfläche auf 2 vollwertigen Geschossen.
- **ca. 1.000 m² Grundstück:** Eine weitläufige Grundstücksfläche inklusive eigener Stellplätze.
- **6 separate Zimmer:** Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für höchste Flexibilität.
- **3 Separees:** Exklusive Rückzugsbereiche.
- **ca. 120 m² Gartenfläche:** Zusätzliche Außenfläche für vielfältige Gestaltungsoptionen.
- **VIP Raum:** Ein besonderer Bereich für anspruchsvolle Gäste.

Raumaufteilung & Ausstattung - Perfektion bis ins Detail:

- **Erdgeschoss / Haupteingang:** Empfangsbereich, Gäste-WC, Umkleiden, Duschen, voll ausgestattete Bar, großzügiger Lokal- und Tanzbereich, Bühne, stilvolle Separees, Sauna- & Wellnessbereich, Security-Posten, Büro, direkter Ausgang ins Obergeschoss, umfassende Fluchtwege.
- **Obergeschoss:** 6 luxuriöse Zimmer (alle mit Duschen), Gemeinschaftsraum, Teeküche, Security-Posten, zusätzliche Toiletten und Duschen, großzügiges Treppenhaus, Fluchtwege, exklusive Dachterrasse.

Technische Ausstattung - Modern und Zukunftsfähig:

- **Moderne Fußbodenheizung:** Für optimalen Komfort und Energieeffizienz.
- **Eigene Stellplätze:** Direkt am Objekt für maximale Bequemlichkeit.
- **Umfassendes Brandschutzkonzept:** Höchste Sicherheitsstandards.
- **Installierte Sicherheitsbeleuchtung & Notrufsysteme:** Für höchste Sicherheit.
- **Brauereifrei & Automaten-Aufsteller frei:** Volle Flexibilität bei der Betriebsführung.
- **Heizung:** Effiziente Luft-/Wärmepumpe, Baujahr 2025 - modernste Energietechnik.

Ihre Vorteile im Überblick:

- **Bestehender Pachtvertrag:** Sofortige und gesicherte monatliche Mieteinnahmen sichern Ihnen eine attraktive Rendite ab dem ersten Tag.
- **Stabiler Cashflow:** Ein Investment mit hohem Sachwert und stabilem Cashflow - die perfekte Grundlage für langfristige Ertragssicherheit.
- **Einmaliger Genehmigungsvorsprung:** Die bereits erteilte Nutzungsgenehmigung für diesen sensiblen Gewerbebereich ist ein unschätzbarer Vorteil und spart Ihnen Zeit, Kosten und Risiken.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

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

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

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 Handelsregistrauszugs, 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 eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)