

# Außergewöhnliche Wohn- und Gewerbeimmobilie im Kurort Marienbad inkl. Projektkonzept

Nr. 8242



**Adresse**

353 01 Mariánské Lázně (Die vollständige Adresse des Objekts erhalten Sie vom Anbieter.)

**Kontakt**

Herr Mario Bley

Tel: -

Mobil: +49 (0)174 206 58 62

Fax: +49 (0)3733 42 99 63

E-Mail: [m.bley@wohnungsbörse-erzgebirge.de](mailto:m.bley@wohnungsbörse-erzgebirge.de)

**Objektdetails**

Objektyp	Wohn- und Geschäftshaus
Wohnfläche	ca. 2.876 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 760 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 3.636 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	51
Grundstücksgröße	ca. 3.265 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	ca. 3.636 m <sup>2</sup>
PLZ	353 01
Ort	Mariánské Lázně

**Ausstattung**

Heizungsart	Fernwärme
Etagenzahl	3
Stellplätze	91 Freiplätze
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Unterkellert	Ja

**Sonstige Angaben**

Gewerbliche Nutzung	Ja
---------------------	----

**Bausubstanz & Energieausweis**

Energieausweis	es besteht keine Pflicht!
----------------	---------------------------

**Kosten**

Kaufpreis	2.200.000,00 €
-----------	----------------

## Objektbeschreibung

Inmitten des beliebten und zukunftssträchtigen Kurorts Marienbad steht ein ehemaliges Einkaufszentrum zum Verkauf. Dieses außergewöhnliche, bereits entkernte Gebäude bietet mit seinen 2.876 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 760 m<sup>2</sup> Gewerbefläche und 91 geplanten Stellplätzen faszinierende Perspektiven für künftige Entwicklungen.

Projektkonzept und Mietinteressenten:

Für die Immobilie liegt bereits ein durchdachtes Projektkonzept vor (inklusive vielversprechender Partnerschaften), das miterworben wird. Dieses vielseitige Mixed-Use-Konzept sieht vor, zwei Drittel der Fläche für Wohn- und Sozialeinrichtungen sowie ein Drittel für Wohn- und Gewerbenutzung zu nutzen.

Bereits jetzt bestehen Vereinbarungen zur Vermietung für den größten Teil der Gewerbeflächen. Eine angesehene Schweizer Aktiengesellschaft beabsichtigt, die Räumlichkeiten für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren anzumieten. Darüber hinaus bestehen bereits Verhandlungen mit einem langfristigen Hauptmieter, einem international erfolgreichen Betreiber von Sozialeinrichtungen. Dieser zeigt großes Interesse an einem langfristigen Mietvertrag von 20 Jahren für eine Einrichtung im Bereich der Sozialpflege.

Die Mietkalkulationen für die Wohneinheiten entsprechen dem aktuellen Marktstandard und versprechen solide Renditen.

Das Gebäude bietet außerdem das Potential zur Erweiterung um zwei zusätzliche Etagen, um weiteren Wohnraum und Gewerbefläche zu schaffen. Dabei ist zu beachten, dass die Gewerbefläche (stilles Gewerbe) auf 17 % der Gesamtfläche begrenzt ist.

Selbstverständlich sind auch alternative Nutzungskonzepte, wie beispielsweise der Verkauf von Wohnungen, denkbar. Bis zur Erteilung der städtebaulichen Genehmigung besteht weiterhin ein gewisser Spielraum für Anpassungen am Projektkonzept.

Der aktuelle Eigentümer erklärt sich bereit, umfassende Unterstützung bei sämtlichen administrativen und projektrelevanten Schritten zu bieten. Dazu gehören unter anderem die Erteilung der städtebaulichen Genehmigung, die Einholung von Baugenehmigungen, die Vermittlung ortansässiger Sanierungs- und Handwerksunternehmen, die Koordination von Planern, Architekten, Rechtsanwälten und Notaren sowie die Kommunikation mit den zuständigen Behörden und Übersetzungen – alles, um den erfolgreichen Start dieses vielversprechenden Projekts sicherzustellen.

Zusätzlich möchten wir darauf hinweisen, dass sich die Subventionsprogramme für den Bau von Grünflächen in der Tschechischen Republik derzeit in einem umfassenden Veränderungsprozess befinden, allerdings zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine definitiven Schlüsse hinsichtlich der möglichen Anwendung dieser Programme für das LUNA-Projekt gezogen werden können, da die genauen Details und

Bedingungen noch nicht vorliegen. Wir möchten jedoch versichern, dass wir die Subventionsmöglichkeiten im Verkaufsprozess in Betracht ziehen werden und Sie über etwaige Neuigkeiten informieren werden. Ihre Interessen stehen für uns an erster Stelle, und wir werden Sie entsprechend beraten.

## Ausstattung

- entkernt
- 2.876 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche
- 760 m<sup>2</sup> Gesamtgewerbefläche
- Genehmigung (územní plán) für Aufstockung 2. OG und DG (ca. 2500 m<sup>2</sup> Wohn-/Gewerbefläche)
- 3.265 m<sup>2</sup> Grundstück im Eigenbestand
- 91 Stellplätze
- Dampfheizung (Umwandler am Projekt geplant, daraus folgt gleichzeitige Warmwasseraufbereitung),
- konzipierte Dachbegrünung (80%ige Förderquote für das Dach)
- Projektkonzept inkl. Partnerschaften (LOI für drei Anker-Mieter Gewerbe)

## Lage

Das Luna Resort-Projekt liegt inmitten des weltberühmten Kurorts Marienbad, der für seine einzigartigen Heilquellen bekannt ist. Marienbad verfügt insgesamt über mehr als 40 natürliche Heilquellen, während die umliegende Region sogar mehr als 100 solcher Quellen aufweist. Die Stadt bietet eine beeindruckende Vielfalt mit über 50 Hotels, die zusammen mehr als 1400 Zimmer zur Verfügung stellen. Darüber hinaus sind zahlreiche Pensionen und private Unterkünfte verfügbar, um den Bedürfnissen der Besucher gerecht zu werden.

Marienbad erstreckt sich im westlichen Teil der Tschechischen Republik und liegt nur etwa 15 Kilometer von der Staatsgrenze zur Bundesrepublik Deutschland entfernt. In Kombination mit den nahegelegenen Kurorten Karlsbad (ca. 43 km) und Franzensbad (ca. 37 km) bildet Marienbad das renommierte Westböhmische Bäderdreieck.

Die Lage von Marienbad am Rande des Kaiserwaldes, einem Naturschutzgebiet, bietet ideale Bedingungen für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren. Im Winter wird die Region zu einem Paradies für Langläufer.

## Sonstiges

Diese angebotene Immobilie wird auf der Basis eines exklusiven Alleinauftrages vermarktet. Aus diesem Grund können Objektbesichtigungen nur mit uns vereinbart werden.

Die Einschätzung der langfristigen Wertentwicklung von Immobilien bleibt positiv.

Weitere Informationen und Daten zum Objekt erhalten Sie gern auf Anfrage. Sollte diese Anlageimmobilie nicht Ihren Suchkriterien entsprechen, finden Sie weitere Objekte auf unserer Homepage:

[www.wohnungsboerse-erzgebirge.de](http://www.wohnungsboerse-erzgebirge.de)

Wir suchen für Sie! Viele unserer Kauf- und Mietinteressenten sind auf Wunsch in unserer internen Interessentenkartei registriert.

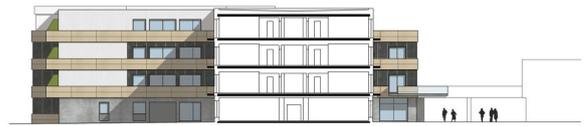
Bitte kontaktieren Sie uns für ein unverbindliches Beratungsgespräch mit einem persönlichen Ansprechpartner Ihrer Region! Diskrete und kompetente Abwicklung sind bei uns garantiert.

Zusatzinfo:

Die Angaben und Unterlagen zum Objekt basieren auf Informationen Dritter, die der Firma Wohnungsbörse Erzgebirge erteilt wurden. Für deren Richtigkeit wird keine Haftung übernommen.



Projektentwurf



Schnitt



Innenhof



Frontansicht



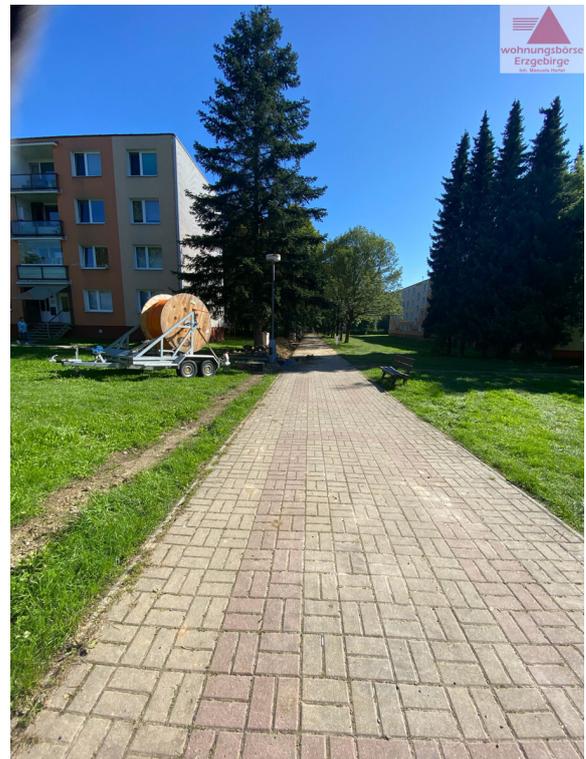
Innenhof



Innehhof



Vorderansicht



Zuwegung



Zuwegung



Hinteransicht



Hinteransicht



Seitenansicht von Kita



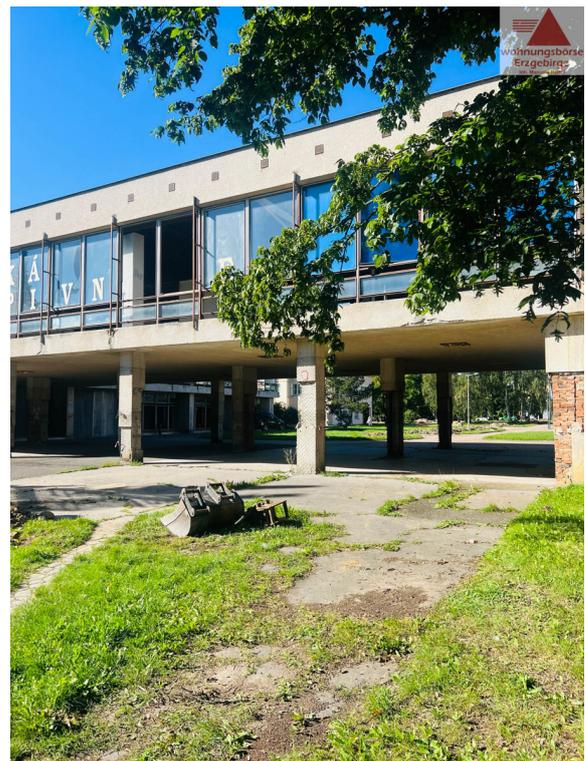
Seitenansicht



Ansicht von Parkplatz



Hinteransicht



Detail



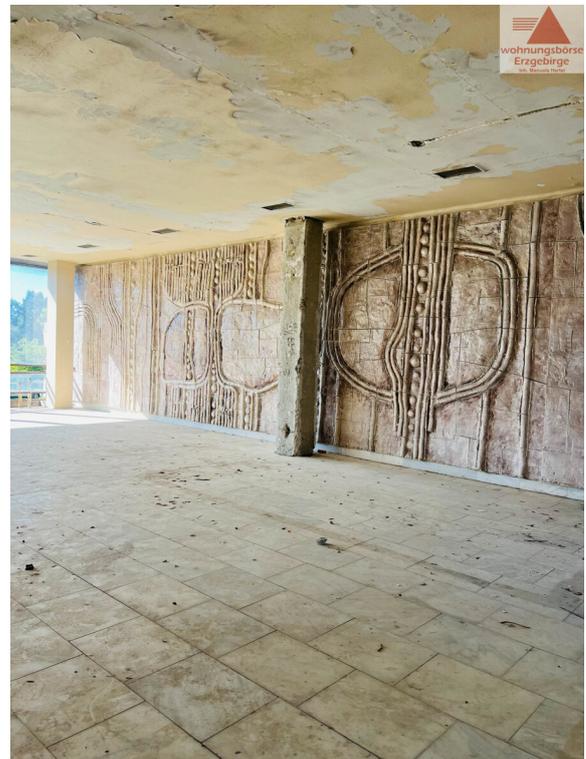
Fensterflächen



Ausblick



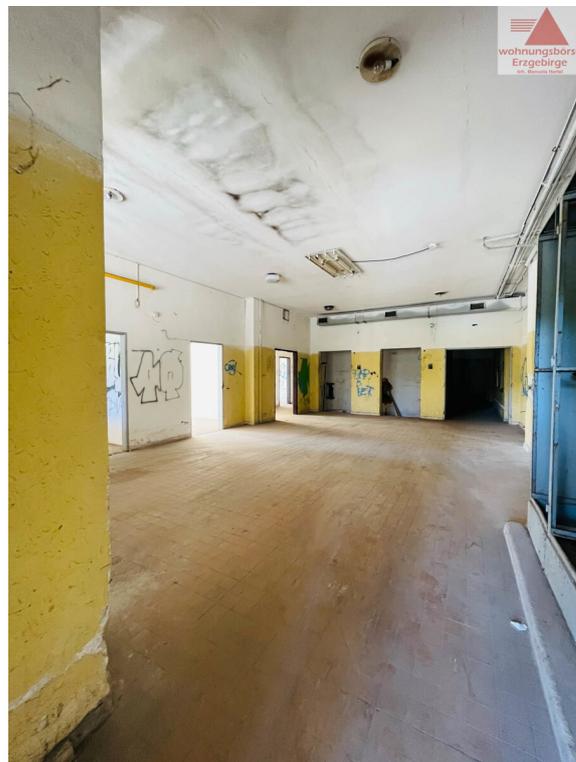
Detail



zu erhaltende Kunst



Detail



Fläche



Etage



Etage



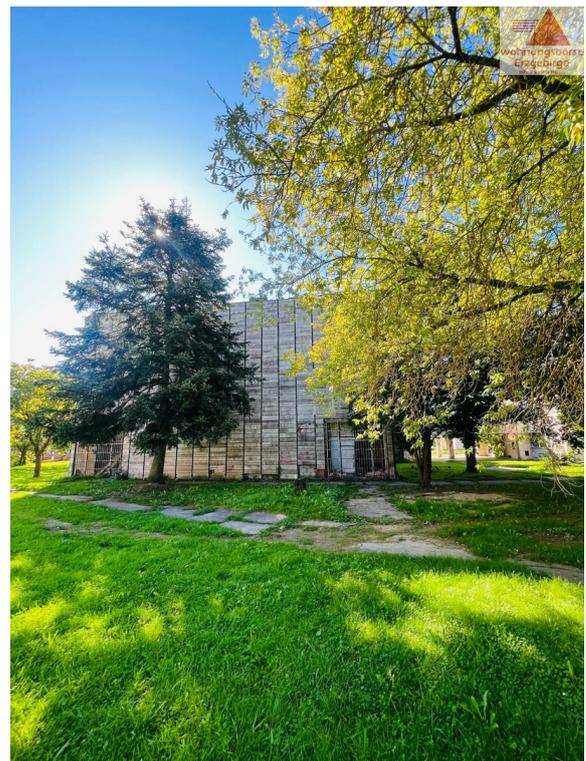
Stahlbetonskelett



Stalbetonbauweise



Parkfläche



Parkfläche



öffentlicher Innenhof



Luftbild



Luftbild