Süßen

Komplett vermietetes, renditestarkes Wohn- und Geschäftshaus in Bestlage von Süßen

Objektnummer: 25120038



KAUFPREIS: 585.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152.96 m² • ZIMMER: 18 • GRUNDSTÜCK: 451 m²

Objektnummer: 25120038 - 73079 Süßen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25120038 - 73079 Süßen

Auf einen Blick

Objektnummer	25120038
Wohnfläche	ca. 152.96 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	18
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1888
Stellplatz	5 x Freiplatz

Kaufpreis	585.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 214.26 m²
Vermietbare Fläche	ca. 464 m²
Bürofläche	ca. 97 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25120038 - 73079 Süßen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	16.12.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	285.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 25120038 - 73079 Süßen

Die Immobilie

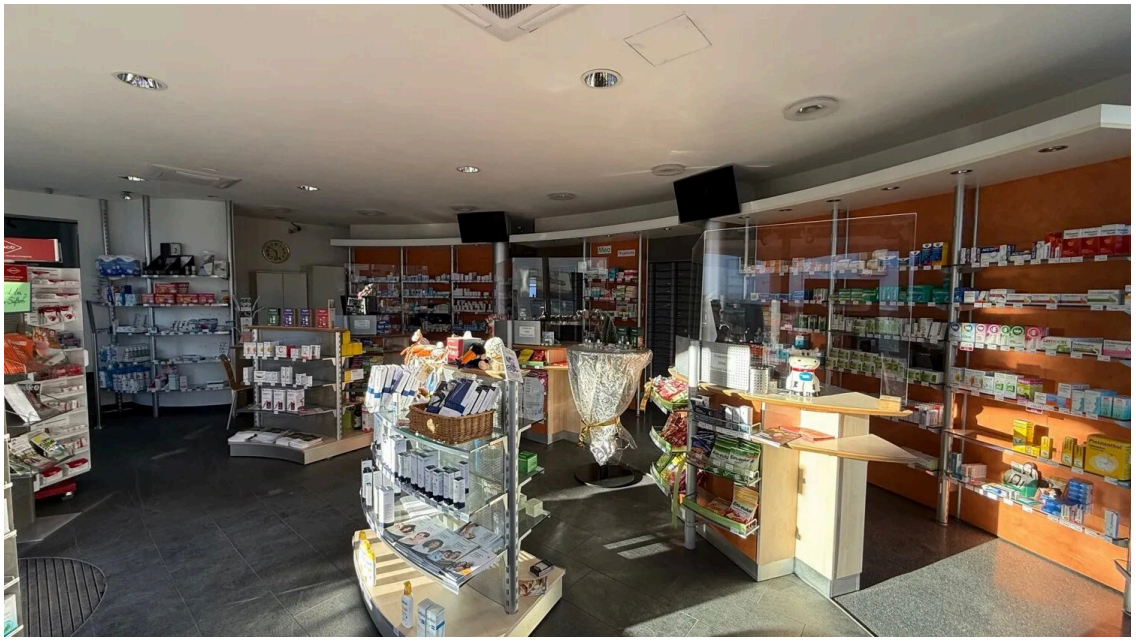




Objektnummer: 25120038 - 73079 Süßen

Die Immobilie





Objektnummer: 25120038 - 73079 Süßen

Die Immobilie





Objektnummer: 25120038 - 73079 Süßen

Die Immobilie





Objektnummer: 25120038 - 73079 Süßen

Die Immobilie





Objektnummer: 25120038 - 73079 Süßen

Die Immobilie





Objektnummer: 25120038 - 73079 Süßen

Die Immobilie





Objektnummer: 25120038 - 73079 Süßen

Die Immobilie





Objektnummer: 25120038 - 73079 Süßen

Die Immobilie





Objektnummer: 25120038 - 73079 Süßen

Die Immobilie





Objektnummer: 25120038 - 73079 Süßen

Die Immobilie





Objektnummer: 25120038 - 73079 Süßen

Die Immobilie





Objektnummer: 25120038 - 73079 Süßen

Die Immobilie





Objektnummer: 25120038 - 73079 Süßen

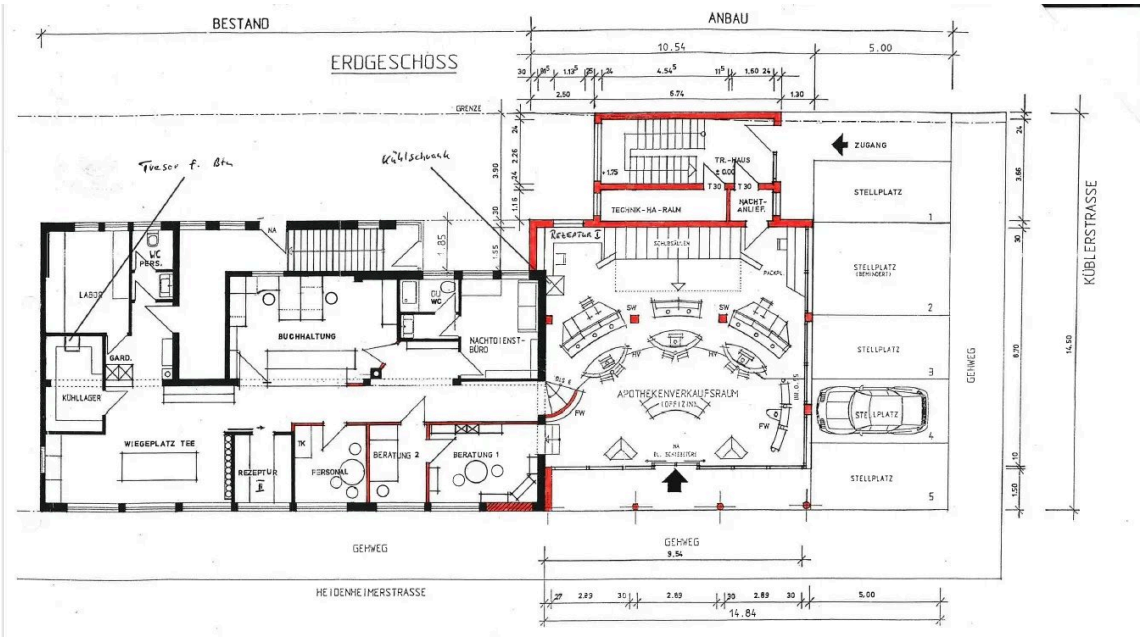
Die Immobilie

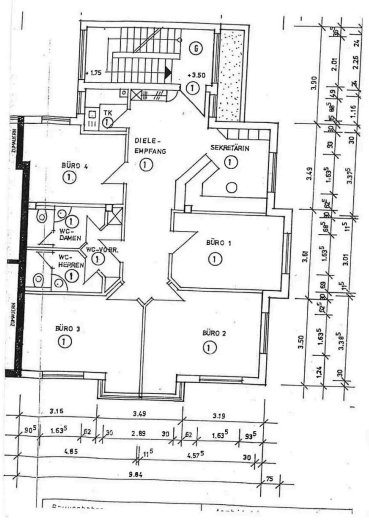




Objektnummer: 25120038 - 73079 Süßen

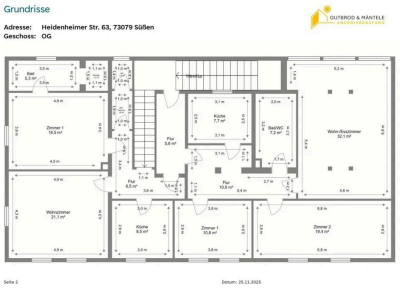
Die Immobilie





Objektnummer: 25120038 - 73079 Süßen

Die Immobilie





Objektnummer: 25120038 - 73079 Süßen

Ein erster Eindruck

Im Herzen der Innenstadt von Süßen präsentiert sich dieses voll vermietete, interessante Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigem Potenzial.
Das Gebäude vereint gewerbliche (ca. 312qm) sowie wohnwirtschaftliche Nutzung (ca. 153qm) auf einer Grundstücksfläche von ca. 451,65 m². Das Objekt besteht aus einem historischen Altbau mit Ursprüngen aus dem Jahr 1888 sowie einem Anbau, der im Jahr 2005 neu errichtet wurde.
Aktuell ist das gesamte Objekt vollständig vermietet und bietet somit für Investoren interessante Perspektiven. Der Altbau bietet noch Ausbaureserven im Dachgeschoss und das Haus unterliegt KEINEM Denkmalschutz.

Folgende Einheiten stehen im Paket zum Verkauf:
2 Gewerbeeinheiten, die sich im EG und OG des Anbaus und im EG des Altbaus befinden, sowie 2 Wohnungen im Altbau im 1. OG. Im Anbau gibt es noch eine Wohnung , die aber nicht zum Verkaufsobjekt gehört, da diese im fremden Eigentum ist, was aber als Mehrheitseigentümer keine Nachteile mit sich bringt.
Zusätzlich gibt es noch 5 KfZ-Außenstellplätze direkt am Haus, die im Kaufpreis enthalten sind und zur Zeit in der Kaltmiete der Apotheke inkludiert sind.

Im Detail:
Über das komplette EG erstreckt sich über ca. 214qm die erste Gewerbeeinheit, in der sich eine Apotheke befindet.
Das 1. OG des Anbaus ist an ein Ingenieur-Büro vermietet und erstreckt sich über 4 Räume, eine Küche und 2 WCs mit ca. 97qm.
Die Ausstattung ist hier modern und gepflegt.
Die Mieteinnahmen der Gewerbeeinheiten beziffern sich auf EUR 33.000,- p.a. zzgl. MwSt.

Im Altbau befinden sich durch einen sep. Eingang erreichbar, im 1. OG 2 Wohnungen: eine 2-Zimmer-Wohnung und eine 3-Zimmer-Wohnung.
Die Ausstattung ist hier ebenfalls gepflegt und die Kaltmieten für die Wohnungen belaufen sich derzeit auf EUR 13.200,- p.a.
Somit haben wir für das Gesamtobjekt Kaltmieten p.a. von EUR 46.200,-, was einer rechnerischen Mietrendite von ca. 6,80% entspricht.

Im DG des Altbaus ist noch eine Ausbaureserve vorhanden. Hier könnte nach Genehmigung durch die Behörden auch noch ein Stockwerk ergänzt und zu Wohnungen ausgebaut werden.

Die Gas-Zentralheizung sorgt für behagliche Temperaturen, ist jedoch gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu erneuern.
Durch die 2 verschiedenen Baujahre der Gebäude haben wir einmal einen Endenergiebedarf von einmal 147,6 kw/h (E) und einmal 285,9 kw/h (H). Das Baujahr wurde gemittelt.

Objektnummer: 25120038 - 73079 Süßen

Ausstattung und Details

Miet- & Ertragsstruktur:
2 x Gewerbe mit insgesamt 312 qm und einer Jahreskaltmiete von EUR 33.000,-
2 x Wohnen mit insgesamt153 qm und einer Jahreskaltmiete von EUR 13.200,-
•Gesamtmieteinnahmen von EUR 46.200,- p.a.
•Gepflegtes Objekt mit lediglich notwendiger Investition der Heizungserneuerung gem. GEG.
•Top Lage
•Voll vermietet, 71,43% gewerbliche Einnahmen und 28,57% wohnwirtschaftliche Einnahmen
•KEIN DENKMALSCHUTZ

Objektnummer: 25120038 - 73079 Süßen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in frequenzstarker Innenstadtlage mit direkter Nähe zu Einzelhandel, Dienstleistungen, ÖPNV und Bahnhof. Die Apotheke als systemrelevanter Versorger stellt einen besonders stabilen und konjunkturunabhängigen Ankermieter dar. Die Kombination aus Gewerbe und Wohnen sorgt für eine robuste und diversifizierte Ertragsstruktur.

Die gute Infrastruktur, die öffentliche Verkehrsanbindung mit Bahnhof , Anschluss zur B10 Stuttgart-Ulm, sowie die herrliche Naturidylle machen Süßen zu einem beliebten Wohnort bei Alt und Jung.

Kindergärten, Grund- und Realschule sind ebenfalls vor Ort.

Objektnummer: 25120038 - 73079 Süßen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcus Rippler

Lorcher Straße 17, 73033 Göppingen
Tel.: +49 7161 - 60 673 0
E-Mail: goeppingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com