Aalen

Residential and commercial building in a central location, fully let, very good return on investment

Property ID: 25151023



PURCHASE PRICE: 728.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 216 m² • ROOMS: 15 • LAND AREA: 337 m²

Property ID: 25151023 - 73430 Aalen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25151023 - 73430 Aalen

At a glance

Property ID	25151023
Living Space	ca. 216 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	15
Bedrooms	8
Bathrooms	5
Year of construction	1895

Purchase Price	728.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 280 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25151023 - 73430 Aalen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	21.06.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	338.8 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1895

Property ID: 25151023 - 73430 Aalen

The property





Property ID: 25151023 - 73430 Aalen

The property



Property ID: 25151023 - 73430 Aalen

A first impression

Mixed-use building, central location, fully let, excellent return on investment. This well-maintained mixed-use building, constructed in 1895, offers an outstanding opportunity for owner-occupiers and investors who place particular emphasis on excellent returns and a continuously renovated property. With a plot size of approximately 337 m², commercial space of approximately 181 m², residential space of approximately 216 m², and an additional 105 m² of usable space, the property also boasts a well-designed floor plan. It is situated in a prime location, prominently situated on a main street in the city center with optimal access to public transportation and all essential infrastructure, most notably adjacent to a parking garage. The commercial unit is currently occupied by a restaurant. The remaining 15 rooms are distributed across 5 residential units, including 8 bedrooms and 5 bathrooms. The building is currently leased to long-term, reliable tenants, increasing planning security for future owners. Furthermore, the current mix of uses ensures a stable and highly profitable income stream. The building has been continuously maintained and modernized over the years. A complete renovation of all trades was carried out in 2001, including the renewal of the electrical and heating installations, modern ventilation systems, replacement of all tiles, a comprehensive renovation of all sanitary facilities, and professional repair of the roof, including roofing, balconies, interior doors, and metalwork. The facade was also redesigned and an extension added as part of these renovations. Further significant modernizations ensure contemporary amenities: In 2016, the bathrooms and showers in the upstairs apartment were renovated. In 2024, the heating system was replaced with an energy-efficient central heating system. Thus, the mixed-use building is in excellent condition and features standard amenities that meet the needs of its target audience. The combination of ongoing renovations, a prime location, and the option for shared residential and commercial use offers rare opportunities on the real estate market. Please feel free to arrange a viewing appointment upon presentation of a general financing confirmation to see for yourself the advantages and possibilities of this special residential and commercial building.

Property ID: 25151023 - 73430 Aalen

Details of amenities

-Zentralheizung
-Fliesen, Laminat, Parkett, Teppich
-5 Wohneinheiten
-1 Gewerbeeinheit
-Lagerräume
-Kühlräume
-Heizung mit Wärmerückgewinnung aus Kühlung
-getrennte Abrechnung
-Isolierglasfenster
-erneuerte Innentüren

Property ID: 25151023 - 73430 Aalen

All about the location

Diese Immobilie befindet sich am Rande der Aalener Fußgängerzone in unmittelbarer Nähe zu weiteren Wohn- und Geschäftshäusern verschiedenster Art.
Aalen verfügt über eine vielfältig ausgeprägte Infrastruktur sowie eine historische und kulturelle Vielfalt. Einkaufs - und Freizeitmöglichkeiten sowie Arztpraxen sind zahlreich vorhanden. Zusätzlich machen Kindergärten und Schulen unterschiedlicher Bildungsträger sowie eine Fachhochschule diese Gegend sehr lebenswert und attraktiv. Die Stadt selbst ist eine sehr interessante und wichtige Wirtschaftsregion, was auf die ansässigen innovativen und global agierenden Unternehmen zurückgeführt werden kann.
Stuttgart oder Ulm sind zügig erreichbar. Das überregionale Straßennetz ist durch die A 7, B 19 und B 29 angegliedert. Ein Fernbahnhof steht alternativ zur Verfügung, ebenso der regionale und überregionale Busverkehr.

Property ID: 25151023 - 73430 Aalen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.6.2034.
Endenergiebedarf beträgt 338.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1895.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25151023 - 73430 Aalen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Zipper

Spitalstraße 12, 73430 Aalen
Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0
E-Mail: aalen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com