Aalen

Edificio residencial y comercial en ubicación central, completamente alquilado, muy buen retorno de la inversión.

Número de propiedad: 25151023



PRECIO DE COMPRA: 728.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 216 m^2 • HABITACIONES: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 337 m^2

Número de propiedad: 25151023 - 73430 Aalen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25151023 - 73430 Aalen

De un vistazo

Número de propiedad	25151023
Superficie habitable	ca. 216 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	15
Dormitorios	8
Baños	5
Año de construcción	1895

Precio de compra	728.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 280 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25151023 - 73430 Aalen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	21.06.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	338.8 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1895

Número de propiedad: 25151023 - 73430 Aalen

La propiedad





Número de propiedad: 25151023 - 73430 Aalen

La propiedad



Número de propiedad: 25151023 - 73430 Aalen

Una primera impresión

Edificio de uso mixto, ubicación céntrica, completamente alquilado, excelente rentabilidad. Este edificio de uso mixto, construido en 1895 y en perfecto estado de conservación, ofrece una oportunidad excepcional tanto para propietarios como para inversores que priorizan una excelente rentabilidad y una propiedad en continua renovación. Con una parcela de aproximadamente 337 m², un espacio comercial de aproximadamente 181 m², un espacio residencial de aproximadamente 216 m² y 105 m² útiles adicionales, la propiedad también cuenta con una distribución impecable. Se encuentra en una ubicación privilegiada, en una calle principal del centro de la ciudad, con acceso óptimo al transporte público y a todas las infraestructuras esenciales, especialmente junto a un aparcamiento. El local comercial está actualmente ocupado por un restaurante. Las 15 habitaciones restantes se distribuyen en 5 unidades residenciales, que incluyen 8 dormitorios y 5 baños. El edificio está actualmente alquilado a inquilinos fiables a largo plazo, lo que aumenta la seguridad urbanística para los futuros propietarios. Además, la actual combinación de usos garantiza una fuente de ingresos estable y altamente rentable. El edificio se ha mantenido y modernizado continuamente a lo largo de los años. En 2001 se llevó a cabo una renovación completa de todos los sectores, que incluyó la renovación de las instalaciones eléctricas y de calefacción, sistemas de ventilación modernos, la sustitución de todas las tejas, una renovación integral de todos los sanitarios y la reparación profesional del tejado, incluyendo la techumbre, los balcones, las puertas interiores y la carpintería metálica. La fachada también se rediseñó y se añadió una ampliación como parte de estas renovaciones. Otras modernizaciones importantes garantizan comodidades modernas: en 2016, se renovaron los baños y las duchas del apartamento de la planta superior. En 2024, se sustituyó el sistema de calefacción por uno central de bajo consumo. Por lo tanto, el edificio de uso mixto se encuentra en excelentes condiciones y cuenta con comodidades estándar que satisfacen las necesidades de su público objetivo. La combinación de renovaciones en curso, una ubicación privilegiada y la opción de uso residencial y comercial compartido ofrece oportunidades únicas en el mercado inmobiliario. No dude en concertar una visita presentando una confirmación de financiación general para comprobar por sí mismo las ventajas y posibilidades de este singular edificio residencial y comercial.

Número de propiedad: 25151023 - 73430 Aalen

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25151023 - 73430 Aalen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25151023 - 73430 Aalen

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25151023 - 73430 Aalen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Alexander Zipper

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com