Aalen

Immeuble résidentiel et commercial en plein centre-ville, entièrement loué, excellent retour sur investissement

CODE DU BIEN: 25151023



PRIX D'ACHAT: 728.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 216 m^2 • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 337 m^2

CODE DU BIEN: 25151023 - 73430 Aalen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25151023 - 73430 Aalen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25151023
Surface habitable	ca. 216 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	15
Chambres à coucher	8
Salles de bains	5
Année de construction	1895

Prix d'achat	728.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 280 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25151023 - 73430 Aalen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	21.06.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	338.8 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1895

CODE DU BIEN: 25151023 - 73430 Aalen

La propriété





CODE DU BIEN: 25151023 - 73430 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151023 - 73430 Aalen

Une première impression

Immeuble à usage mixte, emplacement central, entièrement loué, excellent retour sur investissement. Cet immeuble à usage mixte, bien entretenu et construit en 1895, offre une opportunité exceptionnelle aux propriétaires occupants et aux investisseurs recherchant une rentabilité élevée et un bien constamment rénové. D'une superficie d'environ 337 m², il comprend environ 181 m² de surface commerciale, environ 216 m² de surface habitable et 105 m² de surface utile supplémentaire. L'immeuble bénéficie également d'un agencement optimisé. Situé en plein centre-ville, sur une artère principale, il offre un accès facile aux transports en commun et à toutes les infrastructures essentielles, notamment un parking adjacent. Le local commercial est actuellement occupé par un restaurant. Les 15 pièces restantes sont réparties dans 5 appartements, comprenant 8 chambres et 5 salles de bains. L'immeuble est actuellement loué à des locataires fiables et de longue durée, ce qui garantit la sécurité des futurs propriétaires. De plus, la mixité des usages assure un flux de revenus stable et très rentable. L'immeuble a fait l'objet d'un entretien et d'une modernisation constants au fil des ans. Une rénovation complète a été réalisée en 2001, incluant la rénovation des installations électriques et de chauffage, la modernisation des systèmes de ventilation, le remplacement de tous les carrelages, la rénovation complète des sanitaires et la réparation professionnelle de la toiture (toiture, balcons, portes intérieures et ferronnerie). La façade a également été repensée et une extension a été ajoutée. D'autres modernisations importantes garantissent des prestations modernes : en 2016, les salles de bains et les douches de l'appartement à l'étage ont été rénovées ; en 2024, le système de chauffage a été remplacé par un système de chauffage central à haute performance énergétique. Ainsi, cet immeuble mixte est en excellent état et offre des prestations répondant aux besoins de sa clientèle. La combinaison de rénovations continues, d'un emplacement privilégié et de la possibilité d'un usage mixte résidentiel et commercial représente une opportunité rare sur le marché immobilier. N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite après présentation d'une confirmation de financement afin de découvrir par vous-même les atouts et le potentiel de cet immeuble mixte exceptionnel.

CODE DU BIEN: 25151023 - 73430 Aalen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25151023 - 73430 Aalen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25151023 - 73430 Aalen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25151023 - 73430 Aalen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Zipper

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com