Aalen

Κατοικία και επαγγελματικό κτίριο σε κεντρική τοποθεσία, πλήρως ενοικιασμένο, πολύ καλή απόδοση επένδυσης

Αριθμός ακινήτου: 25151023



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 728.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 216 m² • ΔΩΜΆΤΙΑ: 15 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 337 m²

Αριθμός ακινήτου: 25151023 - 73430 Aalen

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25151023 - 73430 Aalen

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25151023
Επιφάνεια	ca. 216 m²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	15
Κατάσταση του ακινήτου	8
τουαλέτα	5
Έτος κατασκευής	1895

Τιμή αγοράς	728.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2024
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 280 m²
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25151023 - 73430 Aalen

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Ελαφρύ φυσικό αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	338.8 kWh/m²a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	21.06.2034	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1895

Αριθμός ακινήτου: 25151023 - 73430 Aalen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25151023 - 73430 Aalen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25151023 - 73430 Aalen

Μια πρώτη εντύπωση

Κτίριο μικτής χρήσης, κεντρική τοποθεσία, πλήρως ενοικιασμένο, εξαιρετική απόδοση επένδυσης. Αυτό το καλοδιατηρημένο κτίριο μικτής χρήσης, κατασκευασμένο το 1895, προσφέρει μια εξαιρετική ευκαιρία για ιδιοκτήτες-ενοικιαστές και επενδυτές που δίνουν ιδιαίτερη έμφαση στις εξαιρετικές αποδόσεις και σε ένα συνεχώς ανακαινιζόμενο ακίνητο. Με μέγεθος οικοπέδου περίπου 337 τ.μ., επαγγελματικό χώρο περίπου 181 τ.μ., οικιστικό χώρο περίπου 216 τ.μ. και επιπλέον 105 τ.μ. αξιοποιήσιμου χώρου, το ακίνητο διαθέτει επίσης μια καλοσχεδιασμένη κάτοψη. Βρίσκεται σε προνομιακή τοποθεσία, σε περίοπτη θέση σε κεντρικό δρόμο στο κέντρο της πόλης με βέλτιστη πρόσβαση στις δημόσιες συγκοινωνίες και σε όλες τις απαραίτητες υποδομές, κυρίως δίπλα σε ένα γκαράζ. Η εμπορική μονάδα στεγάζεται επί του παρόντος σε εστιατόριο. Τα υπόλοιπα 15 δωμάτια κατανέμονται σε 5 οικιστικές μονάδες, συμπεριλαμβανομένων 8 υπνοδωματίων και 5 μπάνιων. Το κτίριο είναι επί του παρόντος μισθωμένο σε μακροχρόνιους, αξιόπιστους ενοικιαστές, αυξάνοντας την ασφάλεια σχεδιασμού για τους μελλοντικούς ιδιοκτήτες. Επιπλέον, το τρέχον μείγμα χρήσεων εξασφαλίζει μια σταθερή και εξαιρετικά κερδοφόρα ροή εισοδήματος. Το κτίριο έχει συντηρηθεί και εκσυγχρονιστεί συνεχώς όλα αυτά τα χρόνια. Το 2001 πραγματοποιήθηκε πλήρης ανακαίνιση όλων των εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της ανανέωσης των ηλεκτρικών εγκαταστάσεων και των εγκαταστάσεων θέρμανσης, των σύγχρονων συστημάτων εξαερισμού, της αντικατάστασης όλων των πλακιδίων, της ολοκληρωμένης ανακαίνισης όλων των εγκαταστάσεων υγιεινής και της επαγγελματικής επισκευής της στέγης, συμπεριλαμβανομένων των στεγών, των μπαλκονιών, των εσωτερικών θυρών και των μεταλλικών κατασκευών. Η πρόσοψη ανασχεδιάστηκε επίσης και προστέθηκε επέκταση στο πλαίσιο αυτών των ανακαινίσεων. Περαιτέρω σημαντικοί εκσυγχρονισμοί εξασφαλίζουν σύγχρονες ανέσεις: Το 2016, ανακαινίστηκαν τα μπάνια και τα ντους στο διαμέρισμα του επάνω ορόφου. Το 2024, το σύστημα θέρμανσης αντικαταστάθηκε με ένα ενεργειακά αποδοτικό σύστημα κεντρικής θέρμανσης. Έτσι, το κτίριο μικτής χρήσης βρίσκεται σε άριστη κατάσταση και διαθέτει βασικές ανέσεις που ανταποκρίνονται στις ανάγκες του κοινού-στόχου του. Ο συνδυασμός των συνεχιζόμενων ανακαινίσεων, της προνομιακής τοποθεσίας και της δυνατότητας κοινής οικιστικής και εμπορικής χρήσης προσφέρει σπάνιες ευκαιρίες στην αγορά ακινήτων. Μη διστάσετε να κλείσετε ραντεβού επίσκεψης κατόπιν προσκόμισης μιας γενικής επιβεβαίωσης χρηματοδότησης για να δείτε μόνοι σας τα πλεονεκτήματα και τις δυνατότητες αυτού του ιδιαίτερου οικιστικού και εμπορικού κτιρίου.

Αριθμός ακινήτου: 25151023 - 73430 Aalen

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

Αριθμός ακινήτου: 25151023 - 73430 Aalen

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25151023 - 73430 Aalen

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25151023 - 73430 Aalen

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Alexander Zipper

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com