Aalen

Központi helyen található lakó- és kereskedelmi épület, teljesen kiadó, nagyon jó megtérüléssel

VP azonosító: 25151023



VÉTELÁR: 728.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 216 m² • SZOBÁK: 15 • FÖLDTERÜLET: 337 m²

VP azonosító: 25151023 - 73430 Aalen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25151023 - 73430 Aalen

Áttekintés

VP azonosító	25151023
Hasznos lakótér	ca. 216 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	15
Hálószobák	8
Fürdoszobák	5
Építés éve	1895

Vételár	728.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 280 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25151023 - 73430 Aalen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	21.06.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	338.8 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1895

VP azonosító: 25151023 - 73430 Aalen

Az ingatlan





VP azonosító: 25151023 - 73430 Aalen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151023 - 73430 Aalen

Az elso benyomás

Vegyes funkciójú épület, központi helyen, teljes mértékben kiadó, kiváló megtérüléssel. Ez a jól karbantartott, 1895-ben épült, vegyes funkciójú épület kiemelkedo lehetoséget kínál a kiváló hozamra és a folyamatosan felújított ingatlanra különös hangsúlyt fekteto tulajdonosok és befektetok számára. A körülbelül 337 m²-es telekkel, a körülbelül 181 m²-es üzlethelyiséggel, a körülbelül 216 m²-es lakótérrel és további 105 m²-es hasznos alapterülettel az ingatlan jól megtervezett alaprajzzal is büszkélkedhet. Kiváló helyen, a városközpont egyik foutcáján található, optimális tömegközlekedéssel és minden szükséges infrastruktúrával, leginkább egy parkolóház mellett. Az üzlethelyiségben jelenleg egy étterem muködik. A fennmaradó 15 szoba 5 lakóegységben oszlik meg, köztük 8 hálószoba és 5 fürdoszoba. Az épületet jelenleg hosszú távú, megbízható bérloknek adják bérbe, ami növeli a tervezési biztonságot a jövobeli tulajdonosok számára. Továbbá a jelenlegi felhasználási módok stabil és rendkívül jövedelmezo jövedelemforrást biztosítanak. Az épületet az évek során folyamatosan karbantartották és korszerusítették. 2001-ben teljes köru felújításra került sor, beleértve az elektromos és futési rendszerek megújítását, a modern szellozorendszerek kiépítését, az összes cserép cseréjét, az összes szaniterhelyiség átfogó felújítását, valamint a teto professzionális javítását, beleértve a tetofedést, az erkélyeket, a belso ajtókat és a fémszerkezeteket. A felújítások részeként a homlokzatot is áttervezték, és egy bovítményt is építettek hozzá. További jelentos modernizációk biztosítják a kortárs kényelmet: 2016-ban felújították az emeleti lakás fürdoszobáit és zuhanyzóit. 2024-ben a futési rendszert energiatakarékos központi futési rendszerre cserélték. Így a vegyes funkciójú épület kiváló állapotban van, és olyan standard kényelmi felszereltséggel rendelkezik, amely megfelel a célközönség igényeinek. A folyamatos felújítások, a kiváló elhelyezkedés és a közös lakó- és kereskedelmi használat lehetosége ritka lehetoségeket kínál az ingatlanpiacon. Kérjük, egyeztessen idopontot megtekintésre egy általános finanszírozási visszaigazolás bemutatásával, hogy saját szemével gyozodjön meg ennek a különleges lakó- és kereskedelmi épületnek az elonyeirol és lehetoségeirol.

VP azonosító: 25151023 - 73430 Aalen

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25151023 - 73430 Aalen

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25151023 - 73430 Aalen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25151023 - 73430 Aalen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alexander Zipper

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com