Aalen

Edificio residenziale e commerciale in posizione centrale, completamente affittato, ottimo ritorno sull'investimento

Codice oggetto: 25151023



PREZZO D'ACQUISTO: 728.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 216 m² • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 337 m²

Codice oggetto: 25151023 - 73430 Aalen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25151023 - 73430 Aalen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25151023
Superficie netta	ca. 216 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	15
Camere da letto	8
Bagni	5
Anno di costruzione	1895

Prezzo d'acquisto	728.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 280 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25151023 - 73430 Aalen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	21.06.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	338.8 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1895

Codice oggetto: 25151023 - 73430 Aalen

La proprietà





Codice oggetto: 25151023 - 73430 Aalen

La proprietà



Codice oggetto: 25151023 - 73430 Aalen

Una prima impressione

Edificio ad uso misto, posizione centrale, completamente affittato, ottimo ritorno sull'investimento. Questo edificio ad uso misto ben tenuto, costruito nel 1895, offre un'eccellente opportunità per proprietari e investitori che puntano particolarmente su rendimenti eccellenti e su un immobile in continua ristrutturazione. Con un lotto di circa 337 m², una superficie commerciale di circa 181 m², una superficie residenziale di circa 216 m² e ulteriori 105 m² di superficie utile, l'immobile vanta anche una planimetria ben progettata. Si trova in una posizione privilegiata, in posizione prominente su una delle vie principali del centro città, con accesso ottimale ai trasporti pubblici e a tutte le infrastrutture essenziali, in particolare adiacente a un parcheggio. L'unità commerciale è attualmente occupata da un ristorante. Le restanti 15 stanze sono distribuite in 5 unità residenziali, tra cui 8 camere da letto e 5 bagni. L'edificio è attualmente affittato a inquilini affidabili a lungo termine, aumentando la sicurezza di pianificazione per i futuri proprietari. Inoltre, l'attuale mix di destinazioni d'uso garantisce un flusso di reddito stabile e altamente redditizio. L'edificio è stato costantemente sottoposto a manutenzione e ammodernamento nel corso degli anni. Nel 2001 è stata effettuata una ristrutturazione completa di tutti gli impianti, tra cui il rinnovo degli impianti elettrici e di riscaldamento, moderni sistemi di ventilazione, la sostituzione di tutte le tegole, la ristrutturazione completa di tutti i servizi igienici e la riparazione professionale del tetto, inclusi tetti, balconi, porte interne e carpenteria metallica. Anche la facciata è stata ridisegnata e un ampliamento è stato aggiunto nell'ambito di questi lavori di ristrutturazione. Ulteriori importanti ammodernamenti garantiscono comfort moderni: nel 2016, i bagni e le docce dell'appartamento al piano superiore sono stati ristrutturati. Nel 2024, l'impianto di riscaldamento è stato sostituito con un sistema di riscaldamento centralizzato a risparmio energetico. Pertanto, l'edificio ad uso misto si trova in ottime condizioni e offre servizi standard che soddisfano le esigenze del suo pubblico di riferimento. La combinazione di ristrutturazioni in corso, una posizione privilegiata e la possibilità di uso congiunto residenziale e commerciale offre rare opportunità sul mercato immobiliare. Non esitate a fissare un appuntamento per una visita presentando una conferma di finanziamento generale per verificare di persona i vantaggi e le possibilità di questo speciale edificio residenziale e commerciale.

Codice oggetto: 25151023 - 73430 Aalen

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25151023 - 73430 Aalen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25151023 - 73430 Aalen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25151023 - 73430 Aalen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Zipper

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com