Aichelberg

# Vermietetes 2 FH mit großem Grundstück in Aussichtslage

*Objektnummer: 26120031*



KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207.81 $m^2$ • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 802 $m^2$

Objektnummer: 26120031 - 73101 Aichelberg


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26120031 - 73101 Aichelberg

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26120031 |
| Wohnfläche | ca. 207.81 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1966 |
| Stellplatz | 3 x Freiplatz, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 450.000 EUR |
| Haustyp | Zweifamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2026 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 76 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26120031 - 73101 Aichelberg

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 09.07.2036 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 231.9 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1966 |

Objektnummer: 26120031 - 73101 Aichelberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26120031 - 73101 Aichelberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26120031 - 73101 Aichelberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26120031 - 73101 Aichelberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26120031 - 73101 Aichelberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26120031 - 73101 Aichelberg

# Die Immobilie






Objektnummer: 26120031 - 73101 Aichelberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26120031 - 73101 Aichelberg

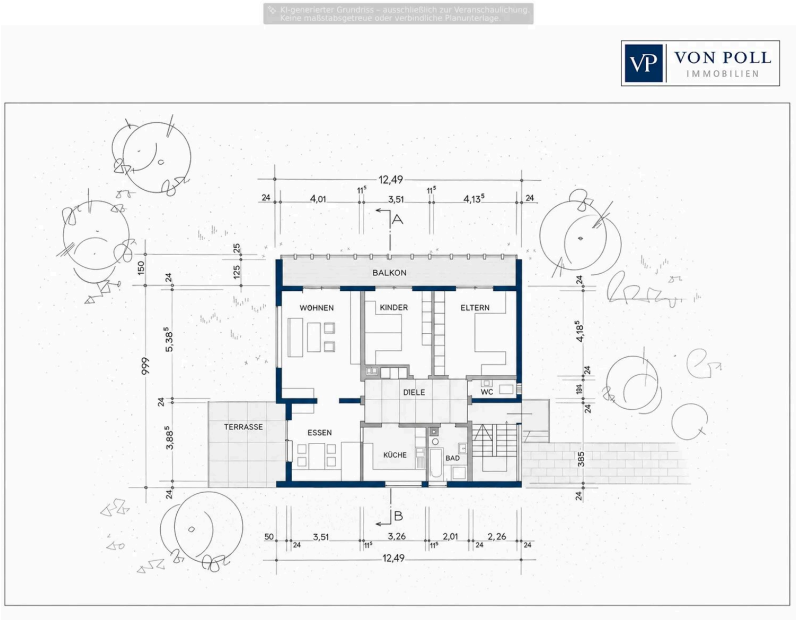
# Die Immobilie

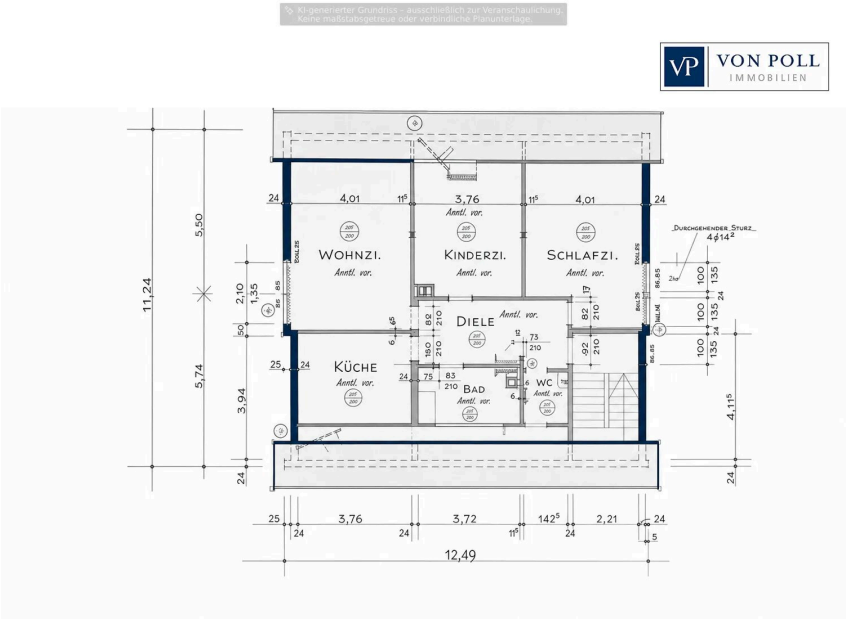





Objektnummer: 26120031 - 73101 Aichelberg

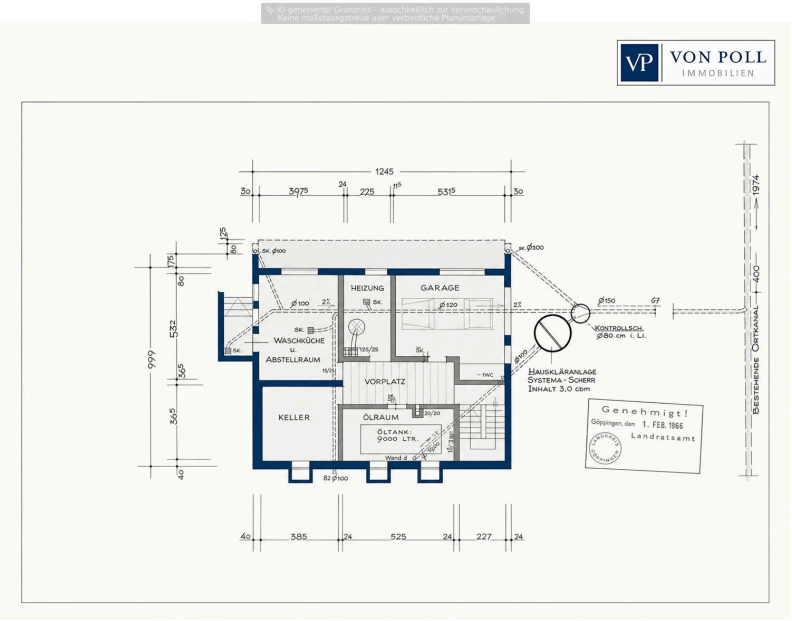
# Die Immobilie



Objektnummer: 26120031 - 73101 Aichelberg

# Die Immobilie



Objektnummer: 26120031 - 73101 Aichelberg

# Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Zweifamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 207,81 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 802 m² ideale Voraussetzungen für Familien mit großem Platzbedarf, Mehrgenerationenhaus oder für Kapitalanleger.
Das Haus ist voll vermietet und generiert eine jährliche Mieteinnahme von EUR 17.800,- kalt.
Die Mietverträge bestehen seit 01.12.2023.

Die Immobilie wurde 1966 erbaut und präsentiert sich heute in einem gepflegten, aber leicht renovierungsbedürftigen Zustand, so muss ein Zuleitungsrohr zur Badewanne im Badezimmer des Erdgeschosses erneuert werden.
Folgende Modernisierungen sind bereits erfolgt:
2012 die Zentralheizung erneuert, 2017 einige Dachfenster ersetzt, 2019 das Dach neu gedeckt und gedämmt, 2023 das WC-Fenster im EG erneuert und eine neue Schließanlage installiert. In der EG Wohnung wurden das Wohnzimmer-Fenster und der Rollladen in 2026 ausgetauscht, ebenso wie das Wohnzimmerfenster in der DG-Wohnung.
Die Solarthermie auf dem Dach unterstützt die Warmwasser-Aufbereitung.

Das Haus mit schönem Weitblick Richtung Alb, ist in 2 Wohnungen aufgeteilt:
Im Erdgeschoss befindet sich eine 3,5-Zimmer-Wohnung:
ein Wohnbereich, eine Küche (die Einbauküche gehört dem Mieter), ein Esszimmer, zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad und ein sep. WC. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf eine Terrasse mit Sitzgelegenheit und Zugang in den Garten. Der Balkon entlang der Hausfassade im Erdgeschoss erstreckt sich über die gesamte Länge und bietet Zugang von mehreren Zimmern.

Im Dachgeschoss erwartet Sie eine 3-Zimmer Wohnung:
ein Wohnzimmer, eine Küche inkl. Einbauküche, zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad inkl. Waschmaschinenanschluss, Trocknerplatz und ein sep. WC.
Vom Flur aus gelangt man auch mit einer Auszugtreppe auf die Bühne.

Die großzügigen Fenster lassen in beiden Wohnungen viel Tageslicht in die Räume und verleihen eine einladende Atmosphäre.

Das Untergeschoss bietet ebenfalls viel Platz: Hier gibt es einen eigenen Eingang zu einem Zimmer mit Dusche, wodurch sich dieser Bereich ideal für Gäste, Jugendliche oder zur Einrichtung eines Arbeitsbereichs eignet.

Neben den Wohnmöglichkeiten stehen im Untergeschoss ein Kellerraum, der Heizraum und eine Garage mit Abstellfläche und einem WC zur Verfügung.

Eine weitere Garage, sowie Stellplätze davor, bieten genügend Platz zum Parken.

Hinter und rechts vom Haus ist eine schöne Gartenfläche und ein Schuppen vorhanden.

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend, umgeben von ansprechender Nachbarbebauung und viel Grün. Das Grundstück bietet eine offene Rasenfläche, diverse Sitzplätze und Platz für Freizeitaktivitäten. Von der Immobilie aus genießt man einen weiten Blick in die umgebende Landschaft.

Objektnummer: 26120031 - 73101 Aichelberg

# Ausstattung und Details

Großes vermietetes 2FH in ruhiger Aussichtslage von Aichelberg inkl. 2 Garagen, Gartenfläche und Gartenschuppen.
3,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung (Kaltmiete inkl. Garage mtl. EUR 800,-) mit 100,31qm Wohnfläche:
2 Schlafzimmer
1 Wohnzimmer mit Anschluss für einen Schwedenofen
1 Esszimmer
1 Küche (ohne EBK)
1 Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschbecken
1 WC
3-Zimmer-Dachgeschosswohnung (Kaltmiete inkl. Garage mtl. EUR 690,-) mit 79,87qm Wohnfläche:
2 Schlafzimmer
1 Wohnzimmer
1 Küche
1 Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss und Trocknerplatz
1 WC
Untergeschoss:
1 Zimmer mit sep. Eingang und Dusche
1 Kellerraum
1 Heizraum
1 Öllagerraum
1WC
Zugang zur Garage, die zur EG Wohnung gehört.

Objektnummer: 26120031 - 73101 Aichelberg

# Alles zum Standort

Aichelberg ist eine kleine, ruhige Gemeinde mit rund 1.300 Einwohnern, die durch familienorientierte Strukturen und eine solide Infrastruktur besticht. Die gute Anbindung an Göppingen und Stuttgart verbindet ländliche Lebensqualität mit urbaner Erreichbarkeit.

Kindergärten sind nur wenige Gehminuten entfernt, die Grundschule ist in Zell schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten vor Ort sind mit einem Discounter und einem Bäcker vorhanden und gewährleisten die bequeme Versorgung.

Die gute Verkehrsanbindung an die A8 ermöglicht schnellen Zugang zu Wirtschaftsstandorten. Aichelberg bietet eine wertstabile Anlage mit hoher Lebensqualität und exklusiver Wohnumgebung bei begrenztem Angebot und stabiler Nachfrage.

Objektnummer: 26120031 - 73101 Aichelberg

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcus Rippler

Lorcher Straße 17, 73033 Göppingen
Tel.: +49 7161 - 60 673 0
E-Mail: goeppingen@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com