Rechberghausen

Renditeobjekt im historischen Fachwerk

Objektnummer: 26120033



KAUFPREIS: 585.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152.85 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 265 m²

Objektnummer: 26120033 - 73098 Rechberghausen

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

Objektnummer: 26120033 - 73098 Rechberghausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26120033
Wohnfläche	ca. 152.85 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1570
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	585.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 278 m²
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Nutzfläche	ca. 125 m²
Ausstattung	Kamin

Objektnummer: 26120033 - 73098 Rechberghausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26120033 - 73098 Rechberghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26120033 - 73098 Rechberghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26120033 - 73098 Rechberghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26120033 - 73098 Rechberghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26120033 - 73098 Rechberghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26120033 - 73098 Rechberghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26120033 - 73098 Rechberghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26120033 - 73098 Rechberghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26120033 - 73098 Rechberghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26120033 - 73098 Rechberghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26120033 - 73098 Rechberghausen

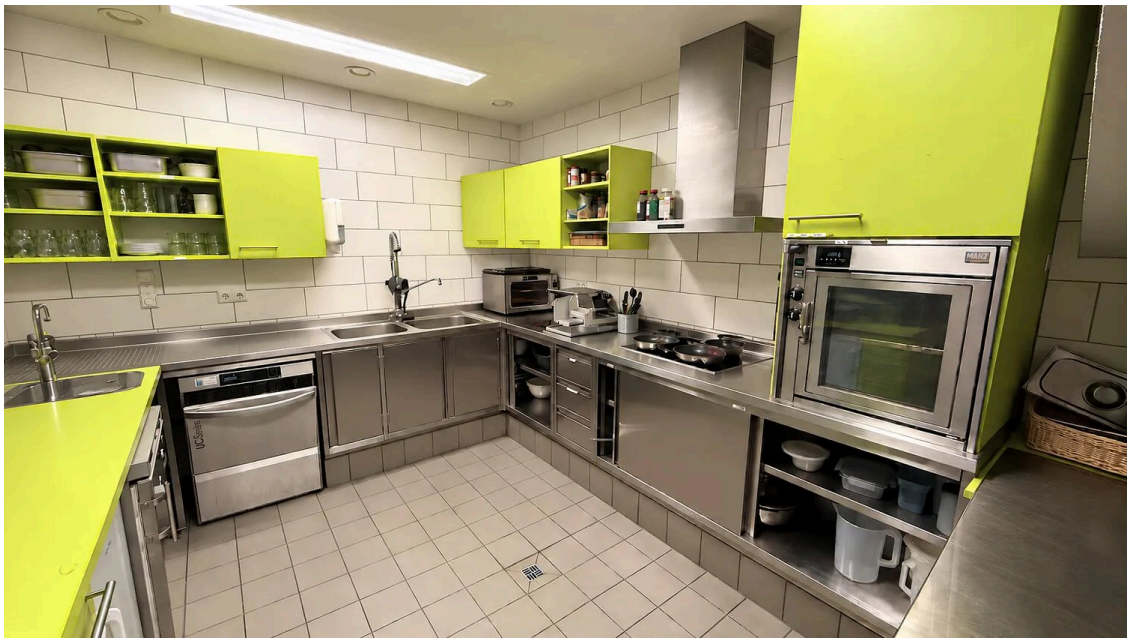
Die Immobilie





Objektnummer: 26120033 - 73098 Rechberghausen

Die Immobilie



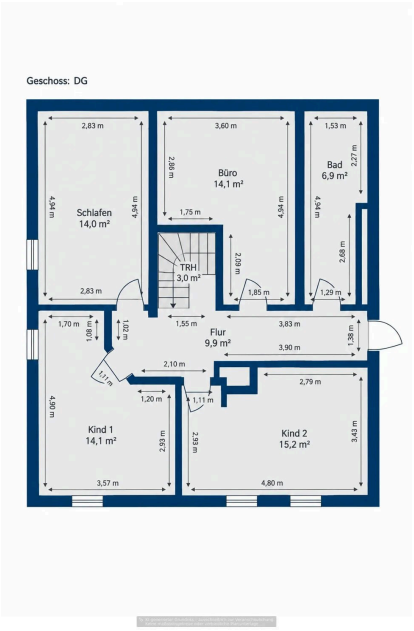


Objektnummer: 26120033 - 73098 Rechberghausen

Die Immobilie



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



Objektnummer: 26120033 - 73098 Rechberghausen

Ein erster Eindruck

Eine Immobilie mit Geschichte und besonderem Charakter: Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude in Rechberghausen wurde ca. im Jahr 1570 errichtet und verbindet heute gastronomisch genutzte Flächen mit einem großzügigen Wohnbereich unter einem Dach.
Die historische Bausubstanz, die charakteristische Architektur und die über mehrere Ebenen verteilte Nutzung verleihen dem Gebäude seinen unverwechselbaren Charme.
Der Gastronomiebereich ist mit einer monatliche netto-Kaltmiete von EUR 1.800,- als Café gut vermietet.
Der Wohnbereich ist ebenfalls vermietet und bringt eine monatliche Kaltmiete von EUR 1.200,- ein.
Somit beträgt die Mieteinnahme des Gesamtobjekts EUR 36.000,- p.a.

Die in den Jahren 2010-2014 und 2018 erfolgten Modernisierungen und Umgestaltungen des Gebäudes schaffen dabei eine gelungene Verbindung zwischen historischem Flair und modernem Wohnkomfort. Das Objekt wird über eine Gaszentralheizung beheizt und es wurde in 2024 eine Photovoltaikanlage mit einem Speicher installiert.

Der private Wohnbereich mit insgesamt ca. 153qm Wohnfläche beginnt im linken Teil des Hauses im Obergeschoss und zieht sich als Maisonette-Wohnung fort. Hier bildet die große, offen gestaltete Küche mit Essbereich den Mittelpunkt. Unmittelbar daran schließt sich der Wohnbereich an, sodass ein großzügiger und kommunikativer Lebensmittelpunkt entsteht. Zusätzlich sorgt ein Holzofen für eine behagliche Atmosphäre.
Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche und ein Abstellraum.

Weitere Wohn- und Schlafräume stehen im Dachgeschoss zur Verfügung. Hier befinden sich ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein Arbeitszimmer. Ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche ergänzt diese Etage und macht die Aufteilung insbesondere für eine Familie komfortabel.

Zusätzlich verfügt das Gebäude auf der Bühne über eine sehr große Ausbaureserve und damit über zusätzliches Potenzial innerhalb des historischen Bestands. Eine geräumige Garage ergänzt das Platzangebot.

Der in 2014/2015 neu umgebaute gewerbliche Bereich mit ca. 126qm befindet sich im rechten Teil des Gebäudes. Mittelpunkt ist der offen gestaltete Gastraum mit Thekenbereich.
Eine besondere Atmosphäre entsteht durch die offene Verbindung zum Obergeschoss:

Hier setzt sich der Gästebereich auf einer Empore fort, die zusätzliche Sitzplätze bietet und gleichzeitig den Blick in den darunterliegenden Gastraum freigibt. So entsteht ein außergewöhnliches Raumkonzept über zwei Ebenen.

Die Sitzplätze im Freien ergänzen den gastronomischen Bereich und bieten in den wärmeren Monaten zusätzliche Möglichkeiten für die Bewirtung.

Zum gastronomischen Bereich gehören außerdem eine Küche sowie separate Gäste-WCs. Die vorhandene Raumaufteilung ermöglicht kurze Wege zwischen Küche, Theke und Gästebereich.
Im linken Teil des Erdgeschosses befinden sich eine Waschküche sowie mehrere Abstell- und Nebenräume, sowie ein Gewölbekeller, welche zusätzliche Lager- und Nutzflächen bieten.

Das Objekt bietet damit eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger, die eine gute Rendite anstreben.

Objektnummer: 26120033 - 73098 Rechberghausen

Ausstattung und Details

- Denkmalgeschütztes Gebäude aus dem ca. Baujahr 1570 (nicht belegbar)
- Historischer Charakter mit sichtbaren Holzbalken und charakteristischen Bauelementen
- Modernisierter und zeitgemäßer Zustand

Wohnen – Obergeschoss:

- Großzügige, offene Küche mit Essbereich, Holzofen und angrenzendem Wohnbereich
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Abstellraum

Wohnen – Dachgeschoss:

- Schlafzimmer
- Zwei Kinderzimmer
- Arbeitszimmer
- Tageslichtbad mit Dusche

Nutzflächen - Erdgeschoss:

- Waschküche
- Diverse Abstell- und Nebenräume
- Gewölbekeller

Gastronomie – Erdgeschoss:

- Offen gestalteter Gastraum mit Thekenbereich
- Gastronomieküche (Eigentum des Mieters)
- Separate Gäste-WCs
- Sitzmöglichkeiten im Außenbereich

Gastronomie – Obergeschoss:

- Offene Empore als Erweiterung des Gastraums
- Weitere Sitzplätze für Gäste

Sonstiges:

- Garage
- Große Ausbaureserve im Dach
- Gaszentralheizung und PV-Anlage mit Speicher

Objektnummer: 26120033 - 73098 Rechberghausen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Rechberghausen. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Gastronomie sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Ort vorhanden und überwiegend bequem zu Fuß erreichbar. Auch Kindergärten und Schule befinden sich in der Gemeinde.

Rechberghausen bietet zudem ein gutes Freizeit- und Naherholungsangebot. Spazier- und Radwege sowie Grünflächen befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Kreisstadt Göppingen ist nur wenige Kilometer entfernt und bietet eine umfangreiche Infrastruktur mit weiterführenden Schulen, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und Bahnhof.

Über die umliegenden Verkehrsachsen besteht zudem eine gute Anbindung in Richtung Stuttgart und zur B10.

Objektnummer: 26120033 - 73098 Rechberghausen

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