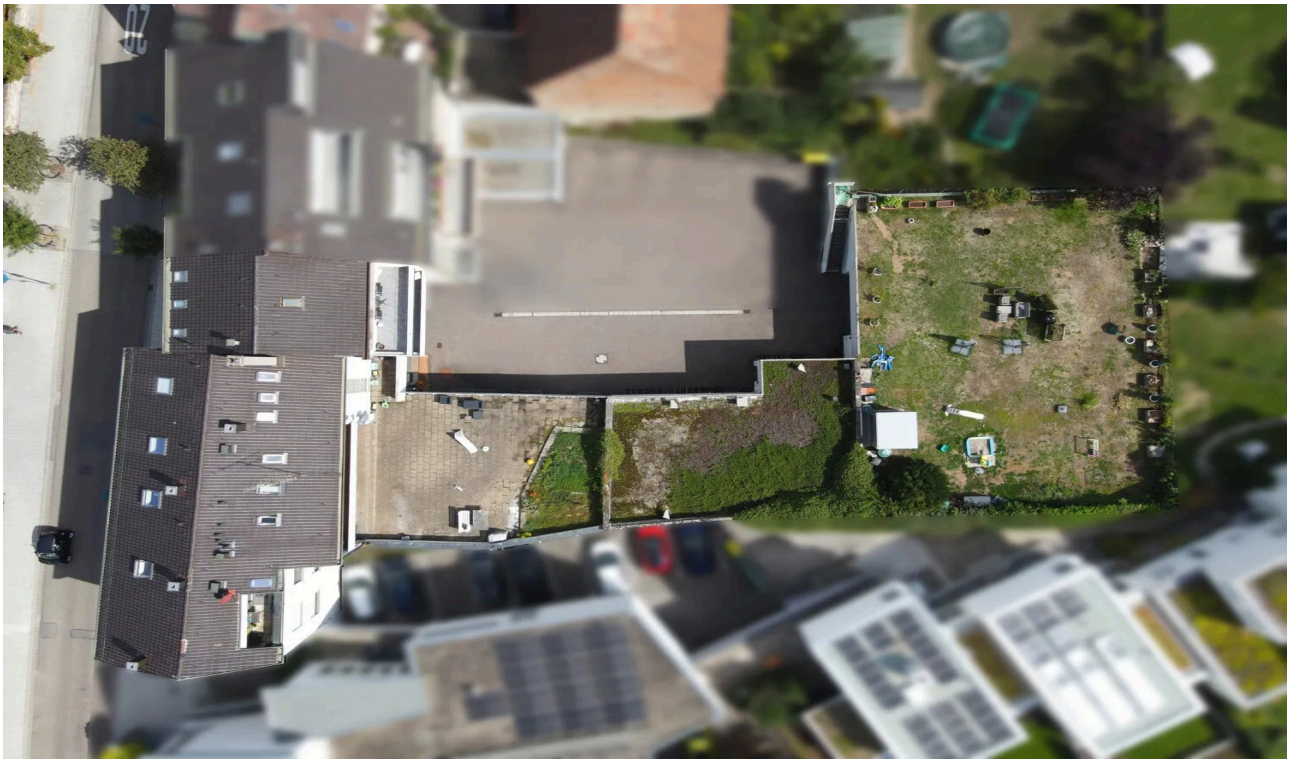
Ditzingen

Investoren aufgepasst: Wohn- und Geschäftshaus mit 13 Garagenplätzen in Zentrumslage

Objektnummer: 26143028



KAUFPREIS: 2.000.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 586.98 m^2 • ZIMMER: 22 • GRUNDSTÜCK: 1180 m^2

Objektnummer: 26143028 - 71254 Ditzingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26143028 - 71254 Ditzingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26143028
Wohnfläche	ca. 586.98 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	22
Baujahr	1963
Stellplatz	13 x Tiefgarage

Kaufpreis	2.000.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 780 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26143028 - 71254 Ditzingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	149.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26143028 - 71254 Ditzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26143028 - 71254 Ditzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26143028 - 71254 Ditzingen

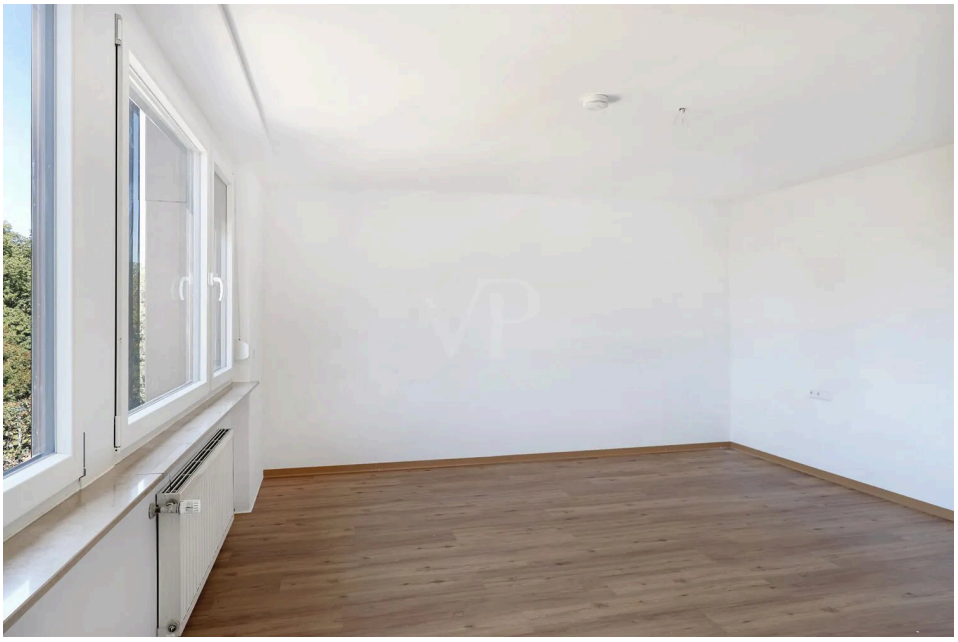
Die Immobilie





Objektnummer: 26143028 - 71254 Ditzingen

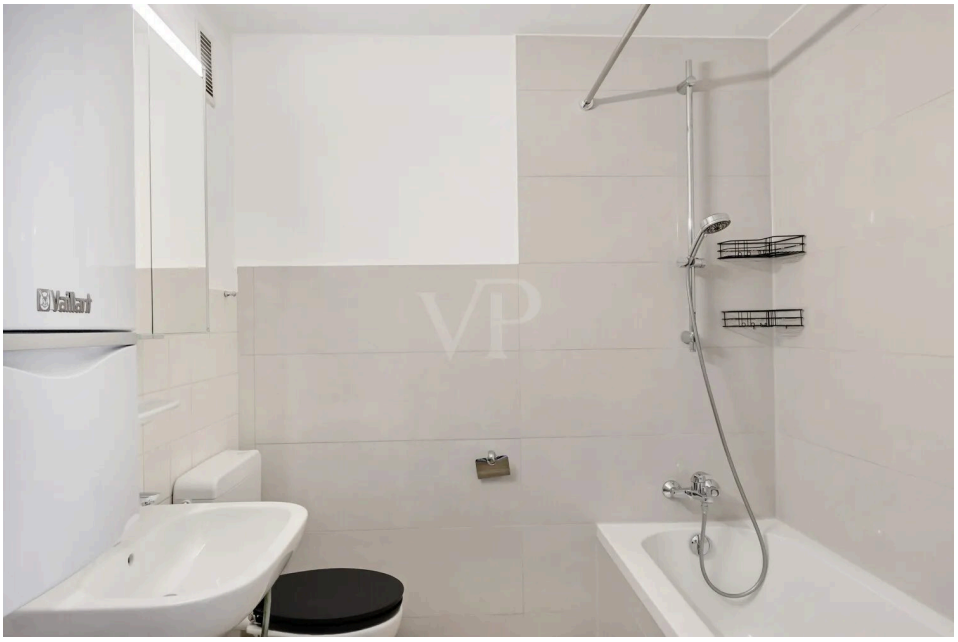
Die Immobilie

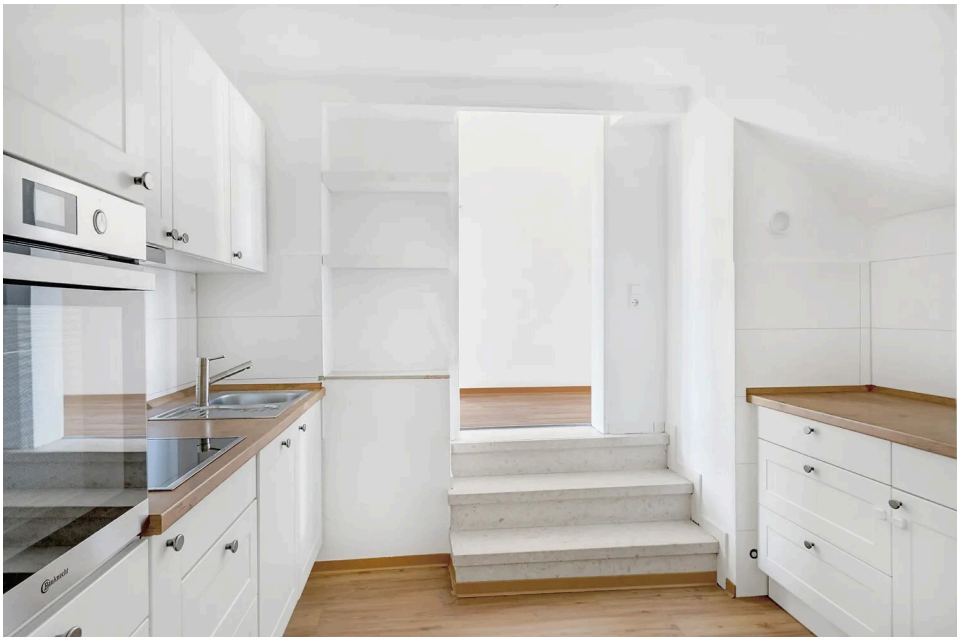




Objektnummer: 26143028 - 71254 Ditzingen

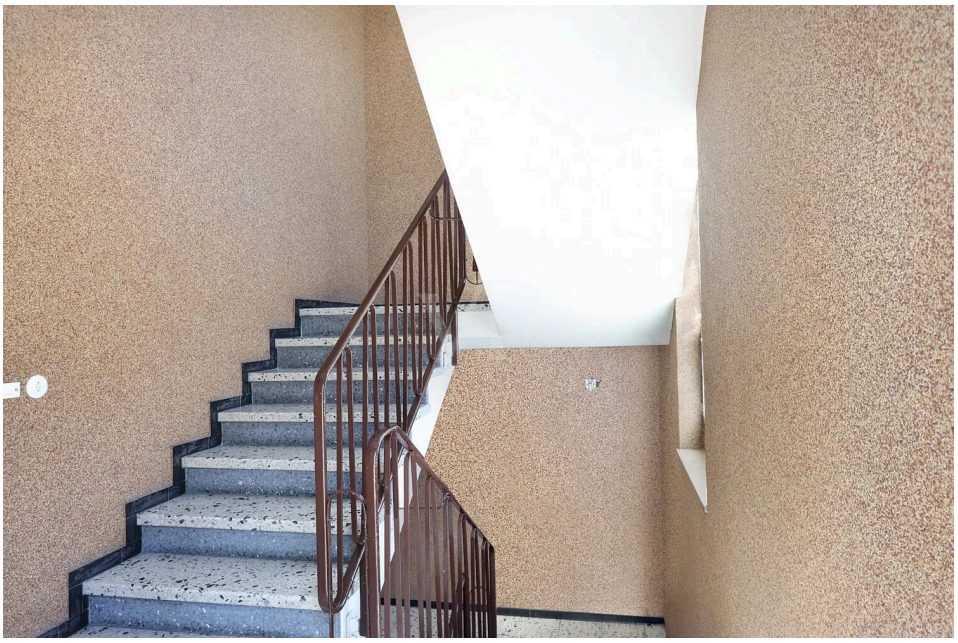
Die Immobilie

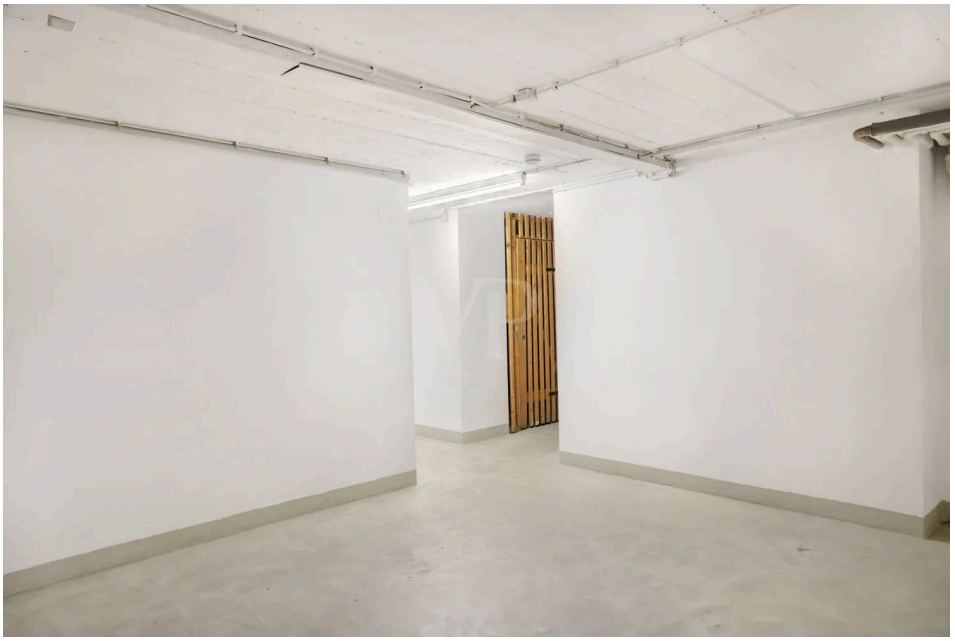




Objektnummer: 26143028 - 71254 Ditzingen

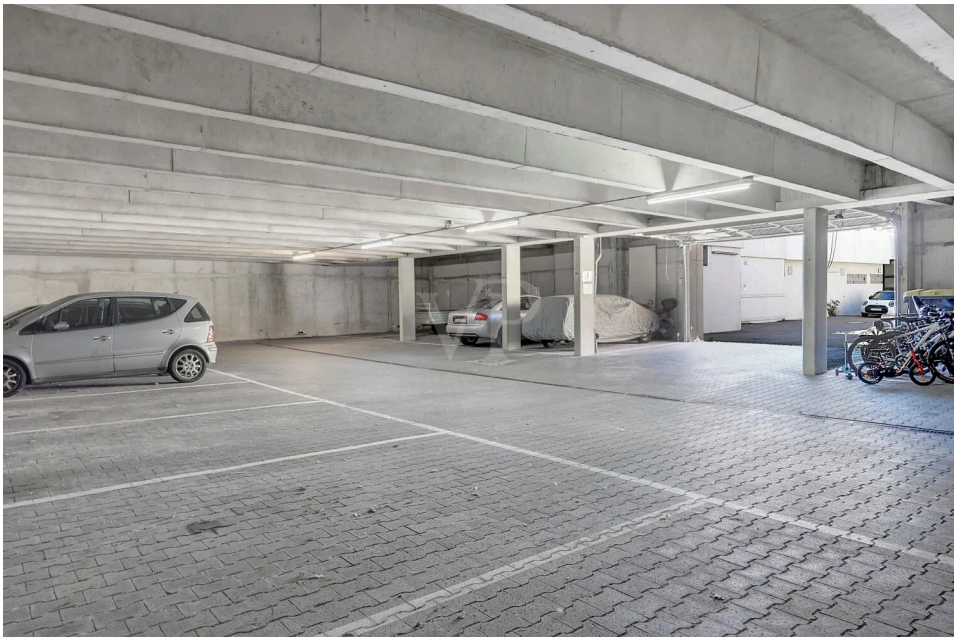
Die Immobilie





Objektnummer: 26143028 - 71254 Ditzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26143028 - 71254 Ditzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26143028 - 71254 Ditzingen

Ein erster Eindruck

Attraktives Anlageobjekt im Herzen von Ditzingen mit 6,5% Rendite und Kaufpreisfaktor 15,3!

Wesentliche Informationen
- Baujahr 1963
- Anbau (Überbau), Ladenerweiterung und Garage 1975
- regelmäßig instandgehalten
- äußerst gepflegt und gute Bausubstanz
- jede Wohnung verfügt über einen Kellerraum
- jede Wohnung und auch das Gewerbe haben eine Gas-Etagenheizung, die alle 2023 erneuert wurden
- die Wohnungen und Leitungen sind überwiegend modernisiert
- kein Aufzug: Instandhaltung entfällt
- Mietsteigerungspotenzial

Aufteilung
Erdgeschoss - NKD - rund 728,94qm vermietete Ladenfläche
1. OG - Wohnung 1 - 73,80qm - 3 Zimmer
1. OG - Wohnung 2 - 69,70qm - 3 Zimmer
1. OG - Wohnung 3 - 37,40qm - 1 Zimmer
(Wohnung 2 + 3 sind gemeinschaftlich vermietet)
1. OG - Praxis - 51,66qm (Zugang über Nachbargebäude)
2. OG - Wohnung 4 - 73,80qm - 3 Zimmer
2. OG - Wohnung 5 - 69,70qm - 3 Zimmer
2. OG - Wohnung 6 - 93,03qm - 3 Zimmer
DG - Wohnung 7 - 112,20qm - 4 Zimmer
DG - Wohnung 8 - 57,35qm - 2 Zimmer

Zusätzlich:
Separates Garagengebäude mit 13 Stellplätzen, Fahrradabstellplätzen und Müllraum.

Die Jahresnettokaltmiete beträgt 130.740 Euro, der darin enthaltene Gewerbeanteil beträgt 51.360 Euro.

Die veröffentlichen Energieausweisdaten betreffen den Wohnteil - der Energieausweis für den Gewerbeteil befindet sich derzeit noch in Erstellung und liegt zur Besichtigung vor.

Hat dieses Angebot Ihr Interesse geweckt? Kommen Sie gerne auf uns zu für weitere Informationen.

Objektnummer: 26143028 - 71254 Ditzingen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage der Stadt Ditzingen. Das direkte Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Struktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Durch die attraktive Stadtlage profitieren zukünftige Bewohner von einer hervorragenden Nahversorgung und einer hohen Wohnqualität. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich ebenfalls in komfortabler Entfernung und sind fußläufig erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die Anbindung an das regionale Straßennetz ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte. Besonders die Nähe zum Großraum Stuttgart macht den Standort zusätzlich attraktiv für Berufspendler.

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und hoher Wohnraumnachfrage macht diesen Standort besonders interessant.

Objektnummer: 26143028 - 71254 Ditzingen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26143028 - 71254 Ditzingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Koltz

Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg
Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0
E-Mail: leonberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com