

Süßen

Komplett vermietetes, renditestarkes Wohn- und Geschäftshaus in Bestlage von Süßen

Property ID: 25120038



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 639.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 152,96 m² • ROOMS: 18 • LAND AREA: 451 m²

Property ID: 25120038 - 73079 Süßen

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 25120038 - 73079 Süßen

At a glance

Property ID	25120038	Purchase Price	639.000 EUR
Living Space	ca. 152,96 m²	Interest/Investment houses	Residential and office building
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	18	Modernisation / Refurbishment	2005
Bedrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1888	Commercial space	ca. 214.26 m²
Type of parking	5 x Outdoor parking space	Rentable space	ca. 464 m²
		Office space	ca. 97 m²
		Equipment	Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25120038 - 73079 Süßen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	285.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	16.12.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1985

Property ID: 25120038 - 73079 Süßen

The property



Property ID: 25120038 - 73079 Süßen

The property



Property ID: 25120038 - 73079 Süßen

The property



Property ID: 25120038 - 73079 Süßen

The property



Property ID: 25120038 - 73079 Süßen

The property



Property ID: 25120038 - 73079 Süßen

The property



Property ID: 25120038 - 73079 Süßen

The property



Property ID: 25120038 - 73079 Süßen

The property



Property ID: 25120038 - 73079 Süßen

The property



Property ID: 25120038 - 73079 Süßen

The property



Property ID: 25120038 - 73079 Süßen

The property



Property ID: 25120038 - 73079 Süßen

The property



Property ID: 25120038 - 73079 Süßen

The property



Property ID: 25120038 - 73079 Süßen

The property



Property ID: 25120038 - 73079 Süßen

The property

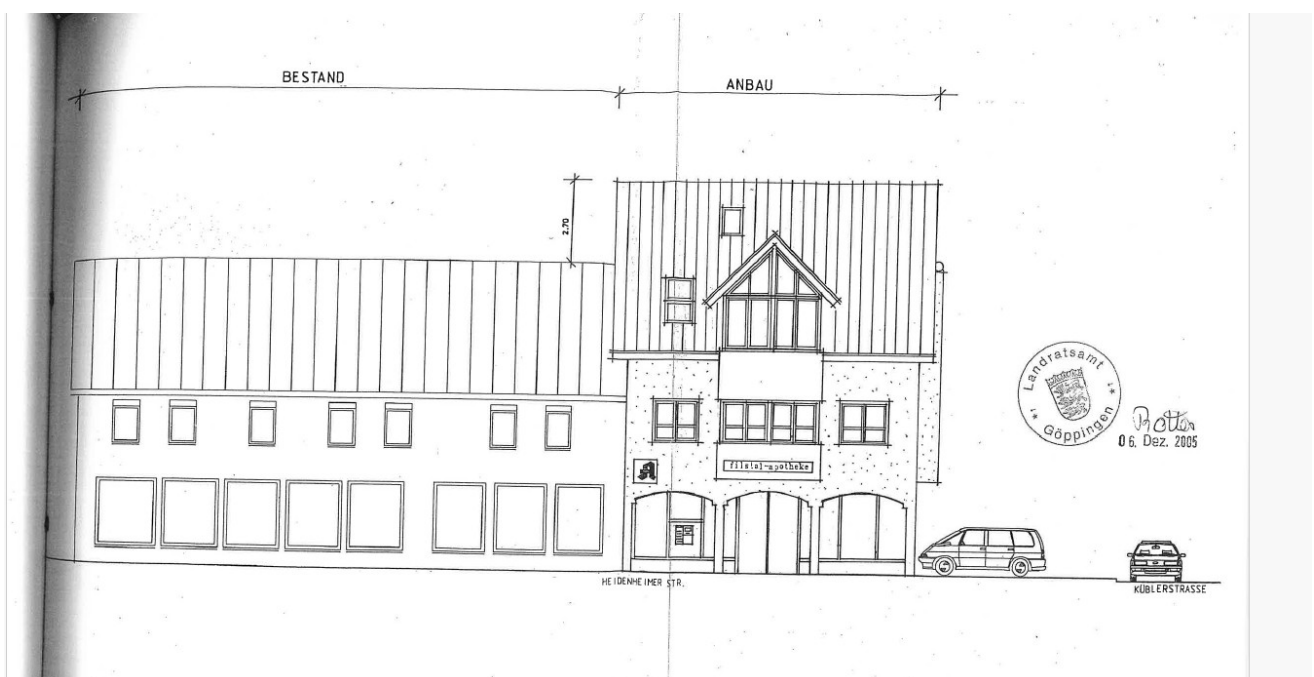
Grundrisse

Adresse: Heidenheimer Str. 63, 73079 Süßen
Geschlecht: OG



Seite 2

Datum: 26.11.2005



Property ID: 25120038 - 73079 Süßen

A first impression

Im Herzen der Innenstadt von Süßen präsentiert sich dieses voll vermietete, interessante Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigem Potenzial.

Das Gebäude vereint gewerbliche (ca. 312qm) sowie wohnwirtschaftliche Nutzung (ca. 153qm) auf einer Grundstücksfläche von ca. 451,65 m². Das Objekt besteht aus einem historischen Altbau mit Ursprüngen aus dem Jahr 1888 sowie einem Anbau, der im Jahr 2005 neu errichtet wurde.

Aktuell ist das gesamte Objekt vollständig vermietet und bietet somit für Investoren interessante Perspektiven. Der Altbau bietet noch Ausbaureserven im Dachgeschoss und das Haus unterliegt KEINEM Denkmalschutz.

Folgende Einheiten stehen im Paket zum Verkauf:

2 Gewerbeeinheiten, die sich im EG und OG des Anbaus und im EG des Altbaus befinden, sowie 2 Wohnungen im Altbau im 1. OG. Im Anbau gibt es noch eine Wohnung, die aber nicht zum Verkaufsobjekt gehört, da diese im fremden Eigentum ist, was aber als Mehrheitseigentümer keine Nachteile mit sich bringt.

Zusätzlich gibt es noch 5 KfZ-Außenstellplätze direkt am Haus, die im Kaufpreis enthalten sind und zur Zeit in der Kaltmiete der Apotheke inkludiert sind.

Im Detail:

Über das komplette EG erstreckt sich über ca. 214qm die erste Gewerbeeinheit, in der sich eine Apotheke befindet.

Das 1. OG des Anbaus ist an ein Ingenieur-Büro vermietet und erstreckt sich über 4 Räume, eine Küche und 2 WCs mit ca. 97qm.

Die Ausstattung ist hier modern und gepflegt.

Die Mieteinnahmen der Gewerbeeinheiten beziffern sich auf EUR 33.000,- p.a. zzgl. MwSt.

Im Altbau befinden sich durch einen sep. Eingang erreichbar, im 1. OG 2 Wohnungen: eine 2-Zimmer-Wohnung und eine 3-Zimmer-Wohnung.

Die Ausstattung ist hier ebenfalls gepflegt und die Kaltmieten für die Wohnungen belaufen sich derzeit auf EUR 13.200,- p.a.

Somit haben wir für das Gesamtobjekt Kaltmieten p.a. von EUR 46.200,-, was einer rechnerischen Mietrendite von ca. 6,80% entspricht.

Im DG des Altbaus ist noch eine Ausbaureserve vorhanden. Hier könnte nach Genehmigung durch die Behörden auch noch ein Stockwerk ergänzt und zu Wohnungen ausgebaut werden.

Die Gas-Zentralheizung sorgt für behagliche Temperaturen, ist jedoch gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu erneuern.

Durch die 2 verschiedenen Baujahre der Gebäude haben wir einmal einen Endenergiebedarf von einmal 147,6 kw/h (E) und einmal 285,9 kw/h (H). Das Baujahr wurde gemittelt.

Property ID: 25120038 - 73079 Süßen

Details of amenities

Miet- & Ertragsstruktur:

2 x Gewerbe mit insgesamt 312 qm und einer Jahreskaltmiete von EUR 33.000,-

2 x Wohnen mit insgesamt 153 qm und einer Jahreskaltmiete von EUR 13.200,-

•Gesamtmieteinnahmen von EUR 46.200,- p.a.

•Gepflegtes Objekt mit lediglich notwendiger Investition der Heizungserneuerung gem. GEG.

•Top Lage

•Voll vermietet, 71,43% gewerbliche Einnahmen und 28,57% wohnwirtschaftliche Einnahmen

•KEIN DENKMALSCHUTZ

Property ID: 25120038 - 73079 Süßen

All about the location

Die Immobilie befindet sich in frequenzstarker Innenstadtlage mit direkter Nähe zu Einzelhandel, Dienstleistungen, ÖPNV und Bahnhof. Die Apotheke als systemrelevanter Versorger stellt einen besonders stabilen und konjunkturunabhängigen Ankermieter dar. Die Kombination aus Gewerbe und Wohnen sorgt für eine robuste und diversifizierte Ertragsstruktur.

Die gute Infrastruktur, die öffentliche Verkehrsanbindung mit Bahnhof, Anschluss zur B10 Stuttgart-Ulm, sowie die herrliche Naturidylle machen Süßen zu einem beliebten Wohnort bei Alt und Jung.

Kindergärten, Grund- und Realschule sind ebenfalls vor Ort.

Property ID: 25120038 - 73079 Süßen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marcus Rippler

Lorcher Straße 17, 73033 Göppingen

Tel.: +49 7161 - 60 673 0

E-Mail: goeppingen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com