

**Aalen**

# Residential and commercial building in a central location, fully let, very good return on investment

**Property ID: 25151023**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 728.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 216 m<sup>2</sup> • ROOMS: 15 • LAND AREA: 337 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25151023 - 73430 Aalen**

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

Property ID: 25151023 - 73430 Aalen

## At a glance

Property ID	25151023	Purchase Price	728.000 EUR
Living Space	ca. 216 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	15	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	8	Construction method	Solid
Bathrooms	5	Usable Space	ca. 280 m <sup>2</sup>
Year of construction	1895	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	3 x Outdoor parking space		

Property ID: 25151023 - 73430 Aalen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	338.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.06.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1895

Property ID: 25151023 - 73430 Aalen

## The property



Property ID: 25151023 - 73430 Aalen

## The property



**Property ID: 25151023 - 73430 Aalen**

## A first impression

Mixed-use building, central location, fully let, excellent return on investment. This well-maintained mixed-use building, constructed in 1895, offers an outstanding opportunity for owner-occupiers and investors who place particular emphasis on excellent returns and a continuously renovated property. With a plot size of approximately 337 m<sup>2</sup>, commercial space of approximately 181 m<sup>2</sup>, residential space of approximately 216 m<sup>2</sup>, and an additional 105 m<sup>2</sup> of usable space, the property also boasts a well-designed floor plan. It is situated in a prime location, prominently situated on a main street in the city center with optimal access to public transportation and all essential infrastructure, most notably adjacent to a parking garage. The commercial unit is currently occupied by a restaurant. The remaining 15 rooms are distributed across 5 residential units, including 8 bedrooms and 5 bathrooms. The building is currently leased to long-term, reliable tenants, increasing planning security for future owners. Furthermore, the current mix of uses ensures a stable and highly profitable income stream. The building has been continuously maintained and modernized over the years. A complete renovation of all trades was carried out in 2001, including the renewal of the electrical and heating installations, modern ventilation systems, replacement of all tiles, a comprehensive renovation of all sanitary facilities, and professional repair of the roof, including roofing, balconies, interior doors, and metalwork. The facade was also redesigned and an extension added as part of these renovations. Further significant modernizations ensure contemporary amenities: In 2016, the bathrooms and showers in the upstairs apartment were renovated. In 2024, the heating system was replaced with an energy-efficient central heating system. Thus, the mixed-use building is in excellent condition and features standard amenities that meet the needs of its target audience. The combination of ongoing renovations, a prime location, and the option for shared residential and commercial use offers rare opportunities on the real estate market. Please feel free to arrange a viewing

appointment upon presentation of a general financing confirmation to see for yourself the advantages and possibilities of this special residential and commercial building.

**Property ID: 25151023 - 73430 Aalen**

## Details of amenities

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

**Property ID: 25151023 - 73430 Aalen**

## All about the location

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.

**Property ID: 25151023 - 73430 Aalen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 338.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Property ID: 25151023 - 73430 Aalen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Zipper

---

Spitalstraße 12, 73430 Aalen

Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0

E-Mail: [aalen@von-poll.com](mailto:aalen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)