

Kornwestheim

# Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus in exzellenter Lage von Kornwestheim

Property ID: 25152019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 1.090.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 261 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 880 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25152019 - 70806 Kornwestheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25152019 - 70806 Kornwestheim

## At a glance

Property ID	25152019	Purchase Price	1.090.000 EUR
Living Space	ca. 261 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Year of construction	1969	Construction method	Solid
Type of parking	4 x Garage	Commercial space	ca. 200 m <sup>2</sup>
		Rentable space	ca. 645 m <sup>2</sup>
		Equipment	Balcony

Property ID: 25152019 - 70806 Kornwestheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	224.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.12.2025	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1969

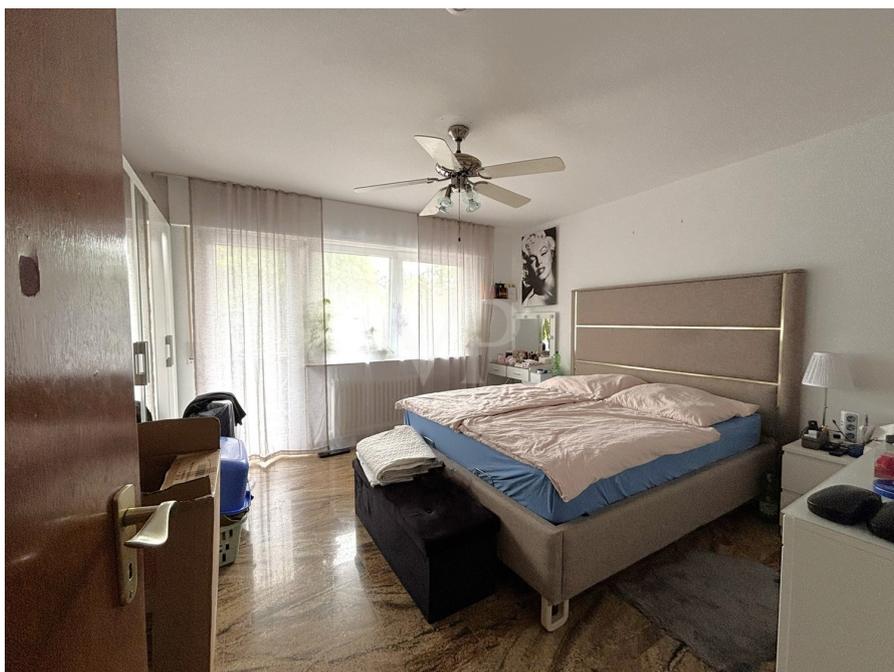
Property ID: 25152019 - 70806 Kornwestheim

## The property



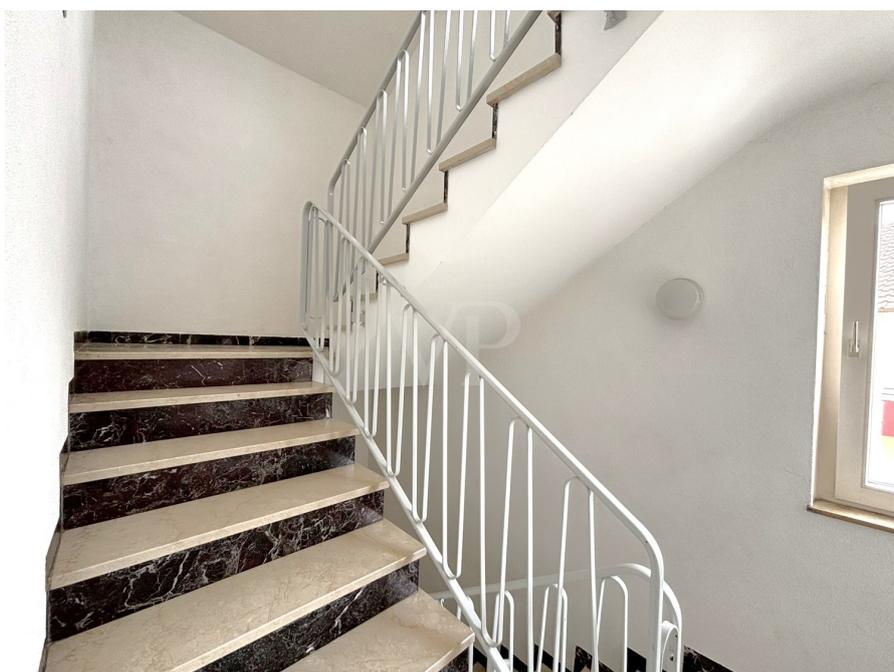
Property ID: 25152019 - 70806 Kornwestheim

## The property



Property ID: 25152019 - 70806 Kornwestheim

## The property



Property ID: 25152019 - 70806 Kornwestheim

## The property



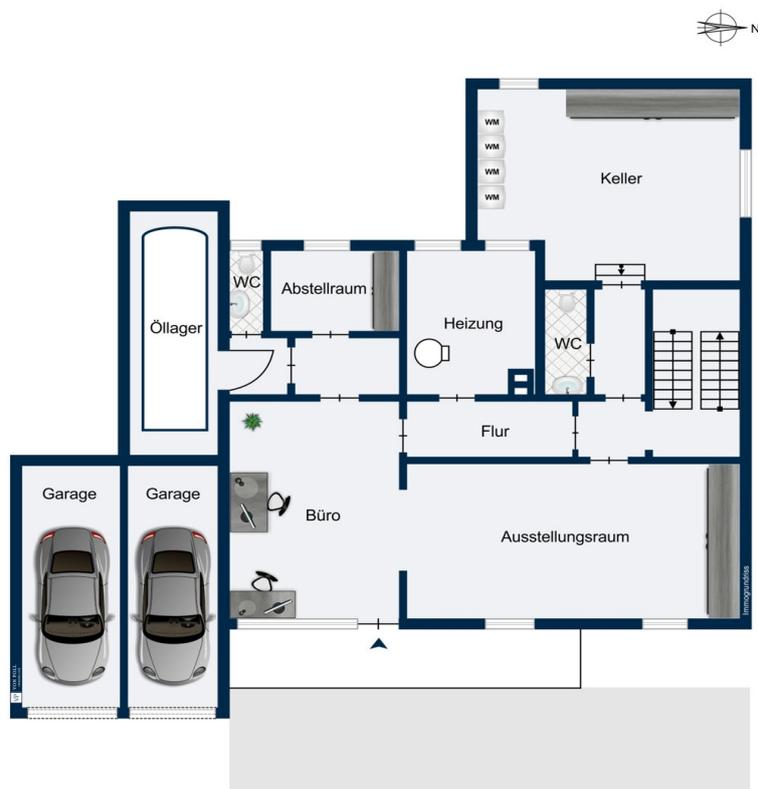
Property ID: 25152019 - 70806 Kornwestheim

## The property



Property ID: 25152019 - 70806 Kornwestheim

## Floor plans











This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25152019 - 70806 Kornwestheim

## A first impression

Zum Verkauf steht ein sehr gut vermietetes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahre 1969, welches sich auf einem Grundstück mit ca. 880 m<sup>2</sup> erstreckt. Mit einer Gewerbeeinheit und drei Wohneinheiten, verteilt auf eine Wohnfläche von etwa 261 m<sup>2</sup>, bietet dieses renditeorientierte Zinshaus potenziellen Käufern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Untergeschoss des Hauses, die kleine Halle und die umliegende Anlage werden gewerblich genutzt und sind für weitere 8 Jahre ertragreich vermietet.

Das Erdgeschoss und das Obergeschoss besteht jeweils aus einer 3,5-Zimmer Wohnung mit ca. 101 m<sup>2</sup> und je zwei Balkonen. Im Obergeschoss befindet sich eine weitere 4-Zimmerwohnung mit ca. 58 m<sup>2</sup> und Balkon. Alle Wohnungen sind vermietet und über ein gemeinsames Treppenhaus zu erreichen.

Darüber hinaus befinden sich 4 Garagen auf dem Grundstück, die das Angebot abrunden. Einen Aufzug gibt es nicht.

Die Immobilie ist sehr ruhig, gut erreichbar und naturnah gelegen. Das Grundstück bietet ausreichend Platz für weitere bauliche Entwicklungen und verschiedene individuelle Konzepte, die den Wert der Immobilie steigern könnten.

Angesichts der aktuellen Marktentwicklung in der Region besteht hier die Möglichkeit, attraktive Mieteinnahmen zu erzielen, sowohl durch die privaten Wohnflächen als auch durch die geschäftlichen Nutzungsmöglichkeiten. Die Investition in diese Immobilie könnte somit langfristig interessantes Wachstumspotenzial bieten.

Die jährlichen Mieteinnahmen liegen aktuell bei ca. 53.000 Euro.

Interessenten sind eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich vor Ort ein detailliertes Bild von den Gegebenheiten zu machen. Bei Interesse oder Fragen zur Immobilie steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung, um weitere Details zu besprechen.

**Property ID: 25152019 - 70806 Kornwestheim**

## All about the location

Kornwestheim liegt verkehrsgünstig zwischen den Wirtschaftsmetropolen Stuttgart und Ludwigsburg. Vom Bahnhof in Kornwestheim gelangen Sie schnell mit der S-Bahn in die Stuttgarter Innenstadt, aber auch nach Ludwigsburg, Bietigheim-Bissingen oder Heilbronn. Durch die B10, B27 sowie die A81 ist Kornwestheim exzellent an das überregionale Straßennetz angebunden und somit auch für Berufspendler optimal gelegen.

Das Sport- und Freizeitangebot in Kornwestheim zeichnet sich besonders durch die Vielfältigkeit aus. Von Fußball über schwimmen bis hin zu Golf ist für jeden etwas dabei. Die Stadt verfügt über mehrere Kindergärten, vier Grundschulen sowie eine Realschule, ein Gymnasium und eine Gemeinschaftsschule. Bildungseinrichtungen wie Hochschulen, Universitäten oder Privatschulen befinden sich in direkter Umgebung von Kornwestheim, in Ludwigsburg, Stuttgart und Heilbronn.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten und ein Ärztehaus befinden sich in Kornwestheims Zentrum und sind fußläufig oder auch durch diverse Buslinien in kurzer Zeit erreichbar.

Property ID: 25152019 - 70806 Kornwestheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.12.2025.  
Endenergiebedarf beträgt 224.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25152019 - 70806 Kornwestheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nicole Ehrmann

---

Schillerstraße 10, 71638 Ludwigsburg

Tel.: +49 7141 - 79 71 640

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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