

Süßen

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

*Número de propiedad: 25120038*



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

**PRECIO DE COMPRA: 680.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 152,96 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 18 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 451 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25120038 - 73079 Süßen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25120038 - 73079 Süßen

## De un vistazo

Número de propiedad	25120038	Precio de compra	680.000 EUR
Superficie habitable	ca. 152,96 m <sup>2</sup>	Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Inmueble para uso residencial y comercial
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	18	Modernización / Rehabilitación	2005
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1888	Superficie comercial	ca. 214.26 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	5 x Plaza de aparcamiento exterior	Superficie alquilable	ca. 464 m <sup>2</sup>
		Características	WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25120038 - 73079 Süßen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas		
Certificado energético válido hasta	16.12.2035	Demanda de energía final	285.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1985

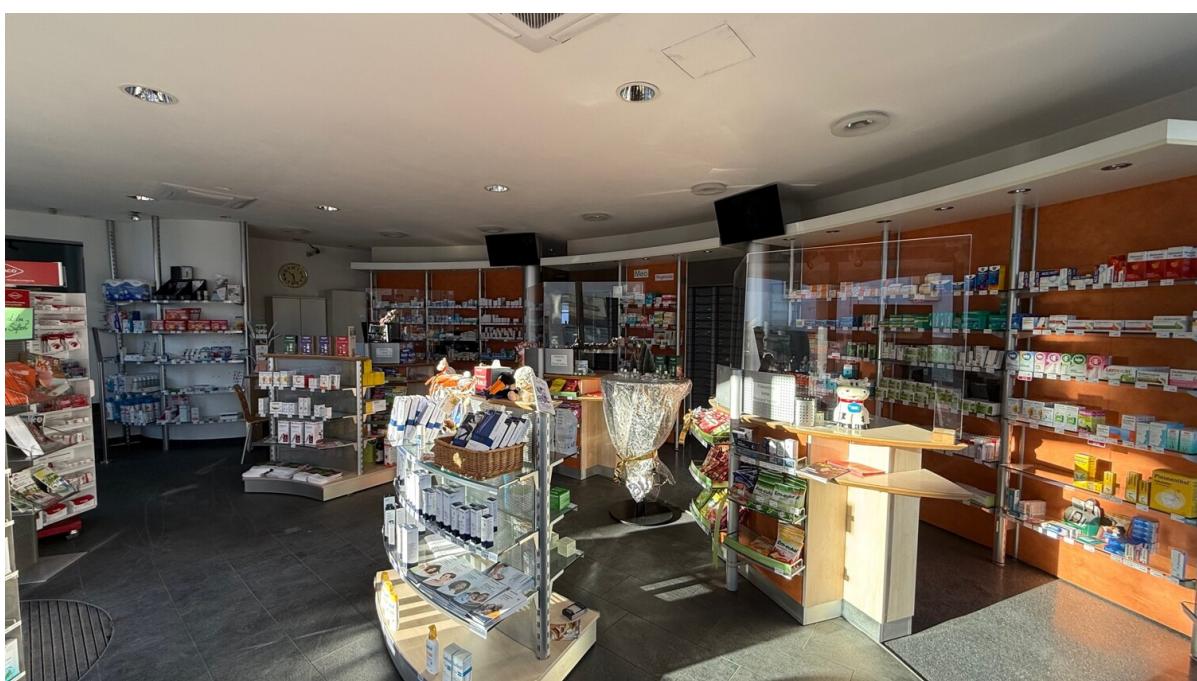
Número de propiedad: 25120038 - 73079 Süßen

## La propiedad



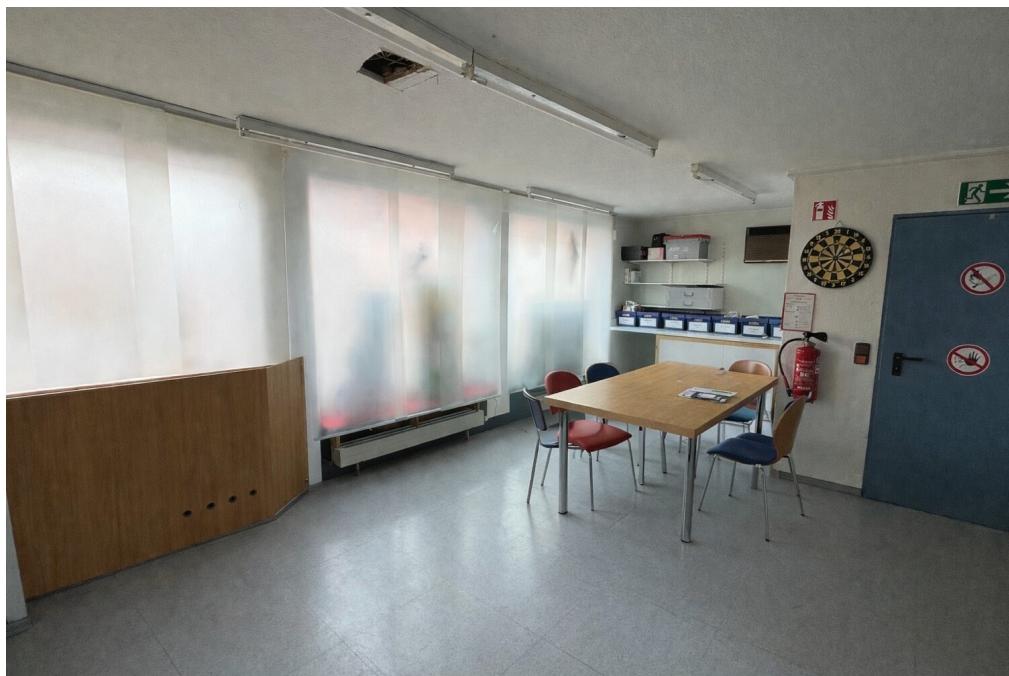
Número de propiedad: 25120038 - 73079 Süßen

## La propiedad



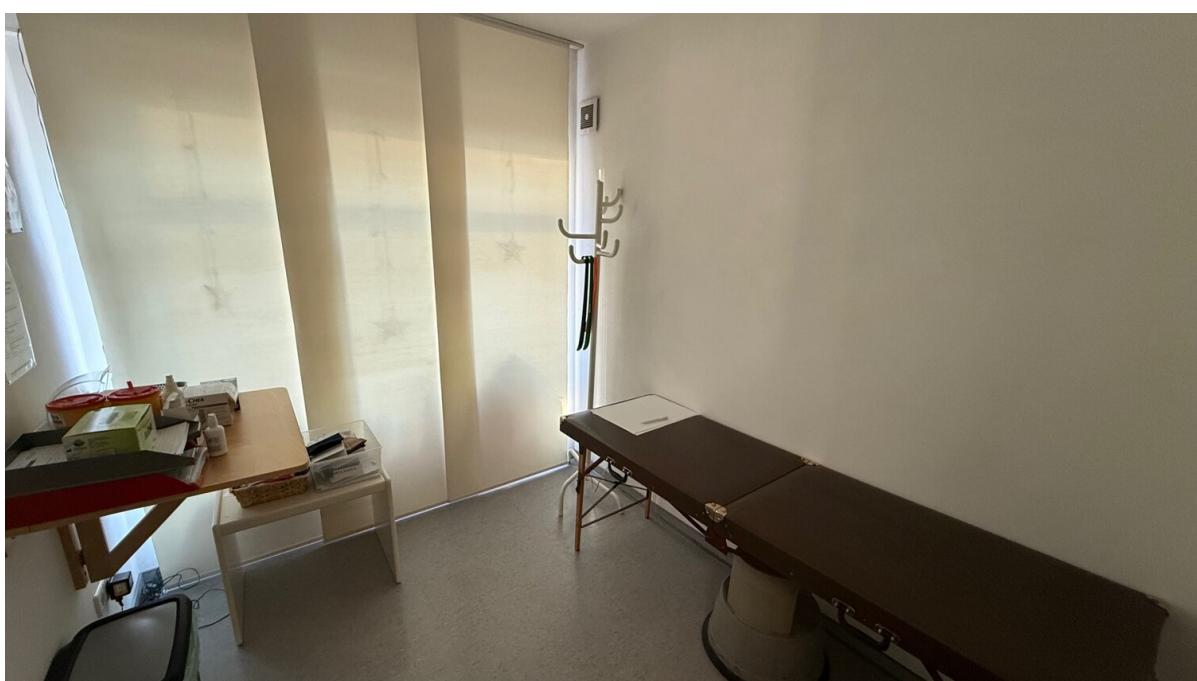
Número de propiedad: 25120038 - 73079 Süßen

## La propiedad



Número de propiedad: 25120038 - 73079 Süßen

## La propiedad



Número de propiedad: 25120038 - 73079 Süßen

## La propiedad



Número de propiedad: 25120038 - 73079 Süßen

## La propiedad



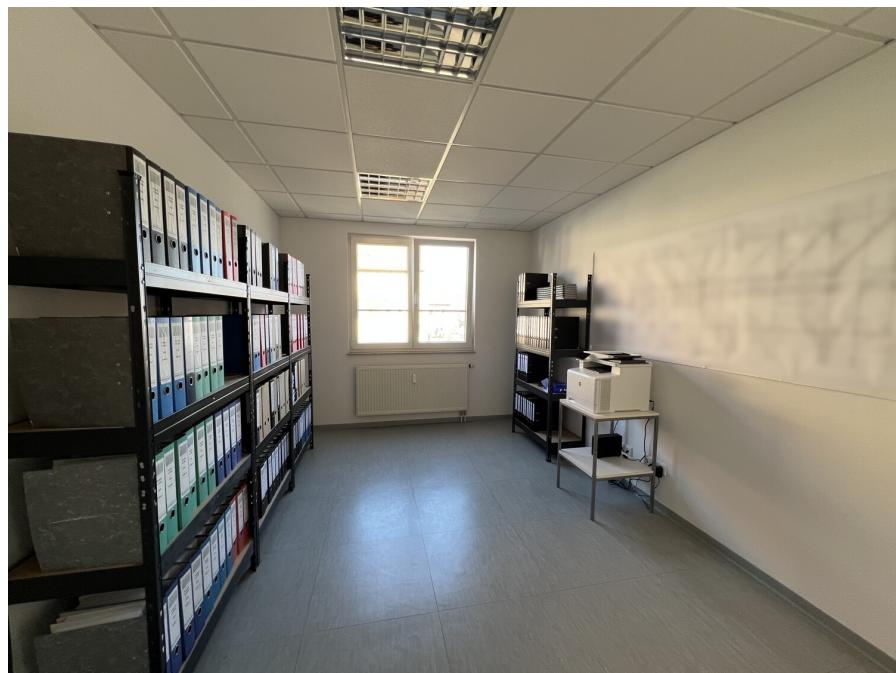
Número de propiedad: 25120038 - 73079 Süßen

## La propiedad



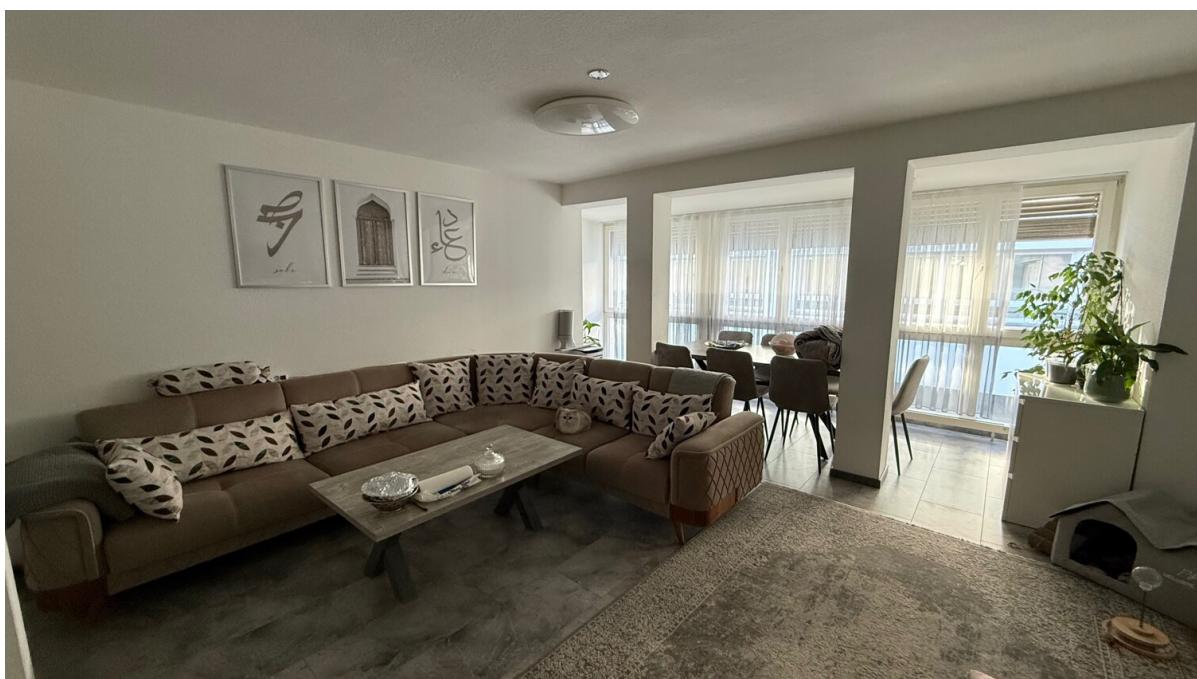
Número de propiedad: 25120038 - 73079 Süßen

## La propiedad



Número de propiedad: 25120038 - 73079 Süßen

## La propiedad



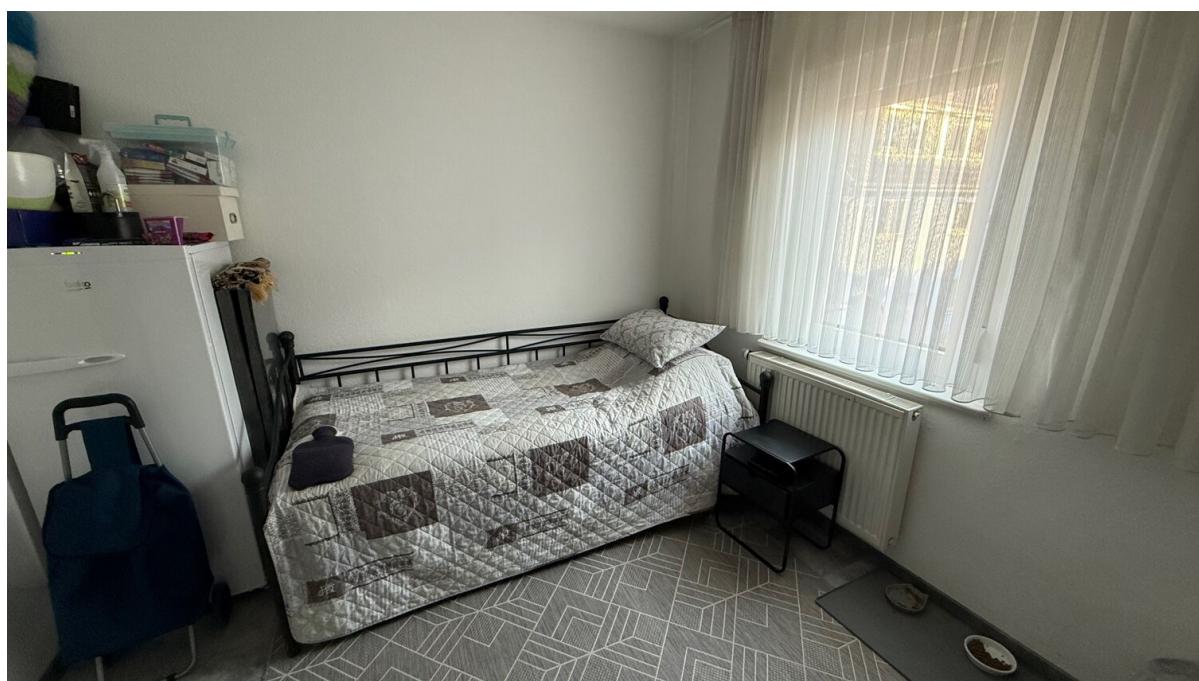
Número de propiedad: 25120038 - 73079 Süßen

## La propiedad



Número de propiedad: 25120038 - 73079 Süßen

## La propiedad



Número de propiedad: 25120038 - 73079 Süßen

## La propiedad



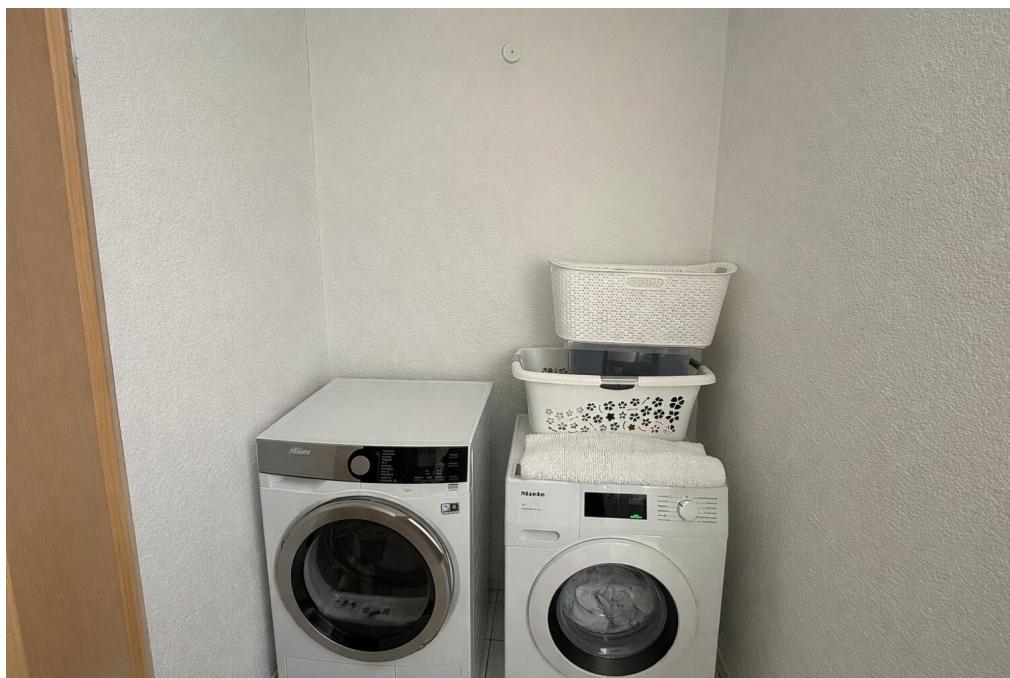
Número de propiedad: 25120038 - 73079 Süßen

## La propiedad



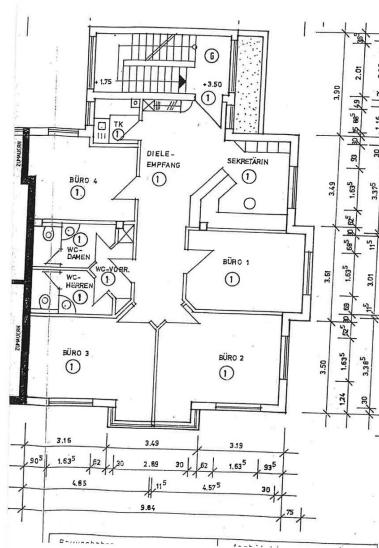
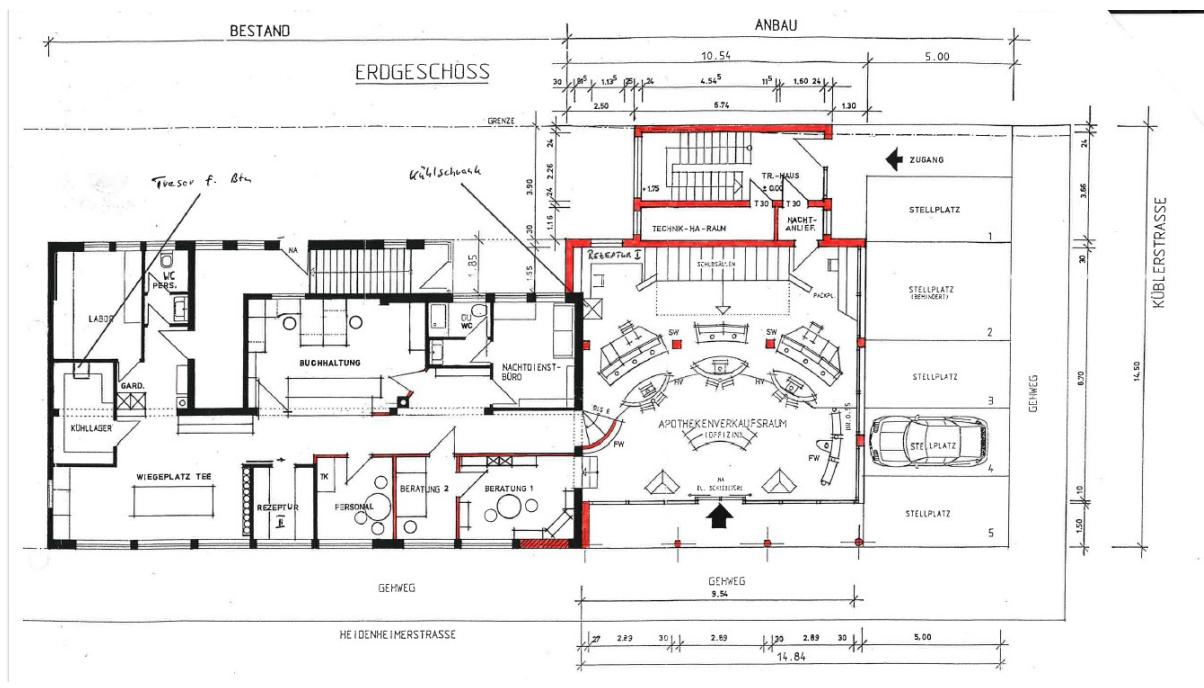
Número de propiedad: 25120038 - 73079 Süßen

## La propiedad



Número de propiedad: 25120038 - 73079 Süßen

## La propiedad



Número de propiedad: 25120038 - 73079 Süßen

## La propiedad



Número de propiedad: 25120038 - 73079 Süßen

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup>. 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 Altbau 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 Altbau 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.

Número de propiedad: 25120038 - 73079 Süßen

## Detalles de los servicios

### 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

Número de propiedad: 25120038 - 73079 Süßen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25120038 - 73079 Süßen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 285.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Número de propiedad: 25120038 - 73079 Süßen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Marcus Rippler

---

Lorcher Straße 17, 73033 Göppingen  
Tel.: +49 7161 - 60 673 0  
E-Mail: [goeppingen@von-poll.com](mailto:goeppingen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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