

Süßen

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

????????? ??????????: 25120038



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

????? ????????: 680.000 EUR • ??????????: ca. 152,96 m<sup>2</sup> • ????????: 18 • ??????? ????: 451 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25120038 - 73079 Süßen

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ????? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

???????? ?????: 25120038 - 73079 Süßen

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25120038	????? ???????	680.000 EUR
???????????	ca. 152,96 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	????????????? ??????	????? ????????????	2005
??????????	18	???????????	???????
?????????? ????	3	???????????	ca. 214.26 m <sup>2</sup>
???????????		???????????	ca. 464 m <sup>2</sup>
????? ????????????	2	???????	WC ???????????, ???????????????
????? ????????????	1888	???????	???????
????? ????????????	5 x ????????????		
	????? ????????????		

???????? ?????: 25120038 - 73079 Süßen

## ?????????? ???

??????????	?????????? ????????
??????????	
???? ???????????	??????
??????????????	16.12.2035
???????????????	
?????? ???	
???? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
??????????	
?????? ????????	285.90 kWh/m²a
??????????	
???????????	H
???????????	
???????????	
?????? ????????????	1985
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

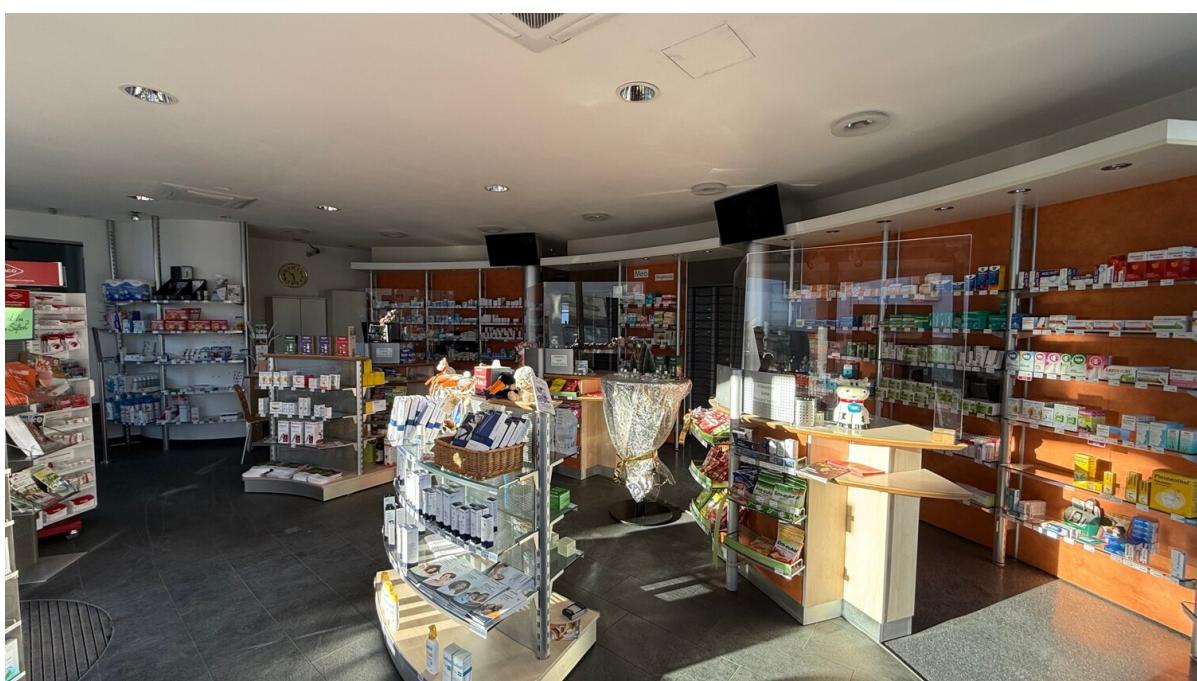
???????? ?????: 25120038 - 73079 Süßen

?? ??????



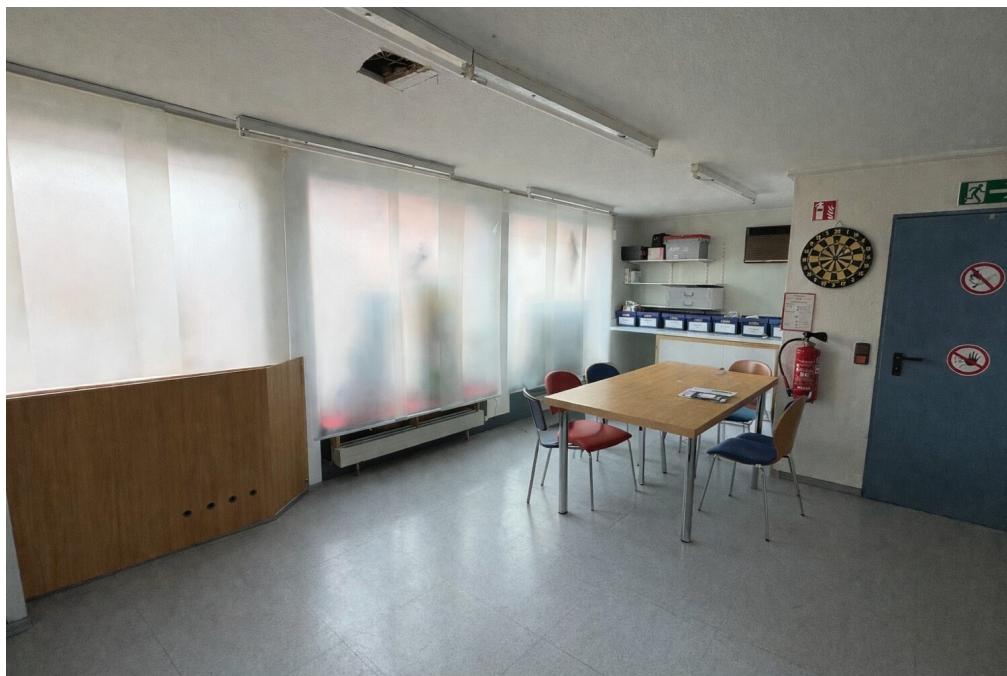
???????? ?????: 25120038 - 73079 Süßen

?? ??????



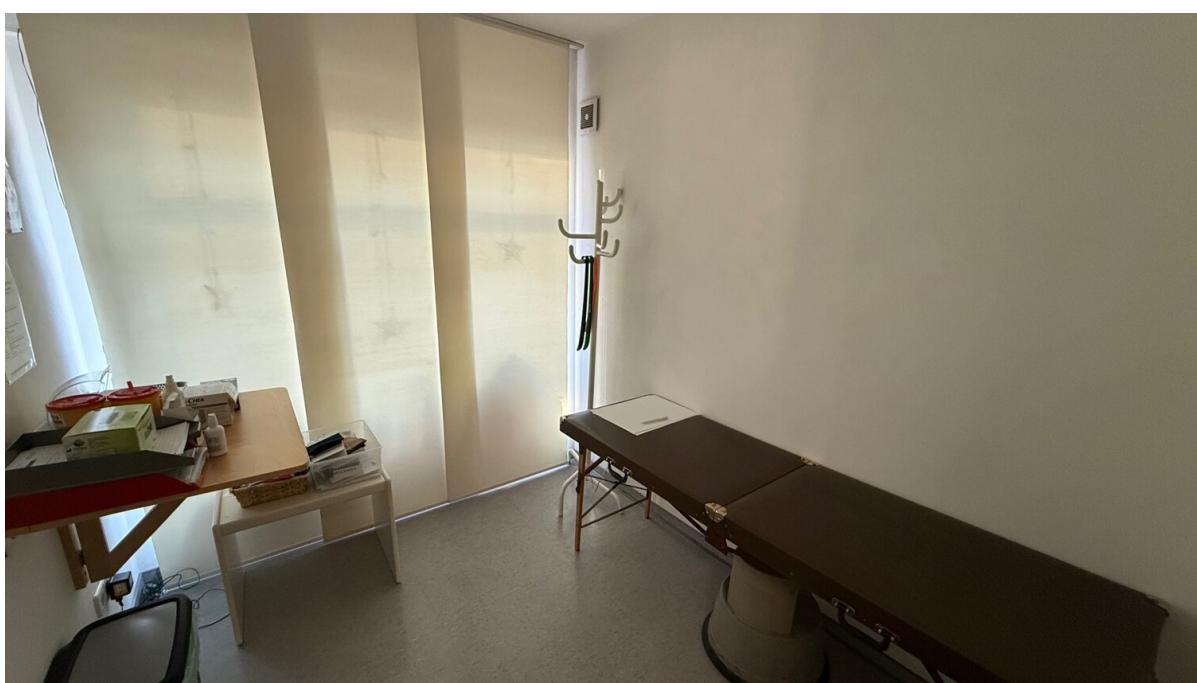
???????? ?????: 25120038 - 73079 Süßen

?? ??????



???????? ?????: 25120038 - 73079 Süßen

?? ???????



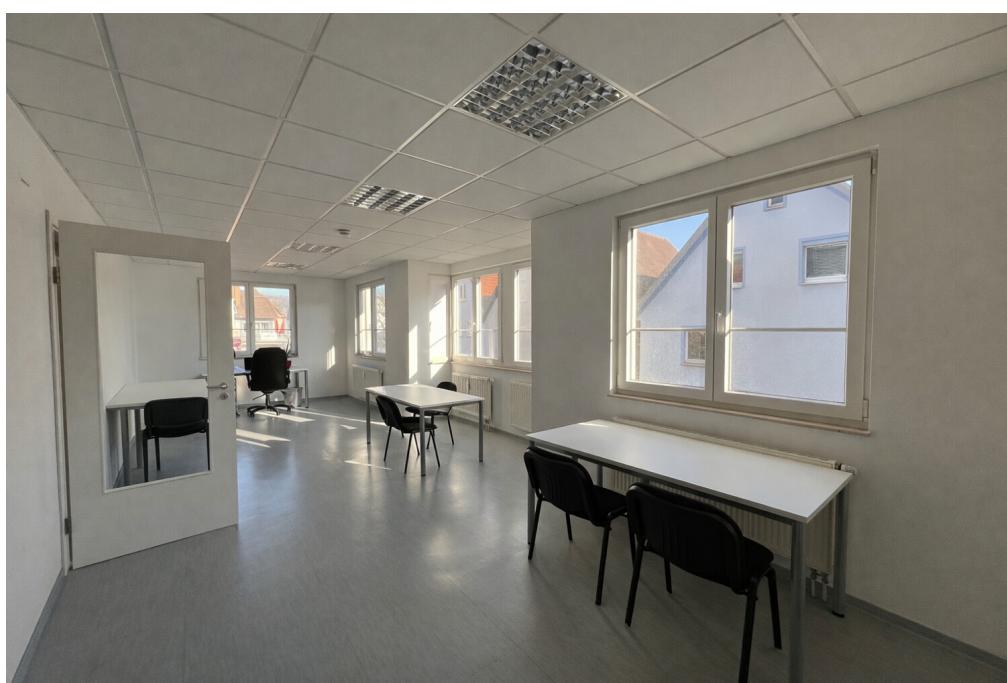
???????? ?????: 25120038 - 73079 Süßen

?? ??????



???????? ?????: 25120038 - 73079 Süßen

?? ???????



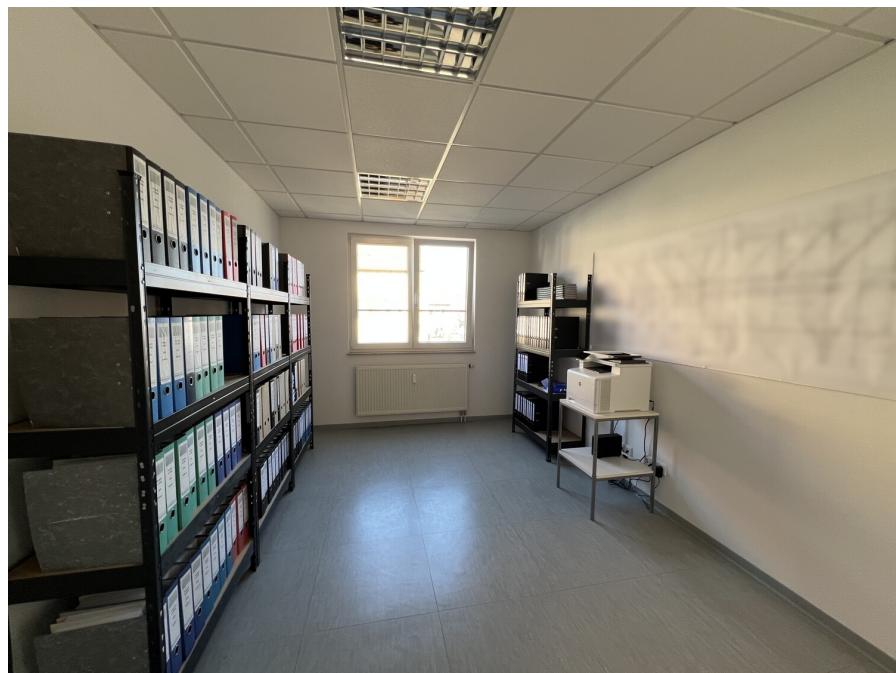
???????? ?????: 25120038 - 73079 Süßen

?? ???????



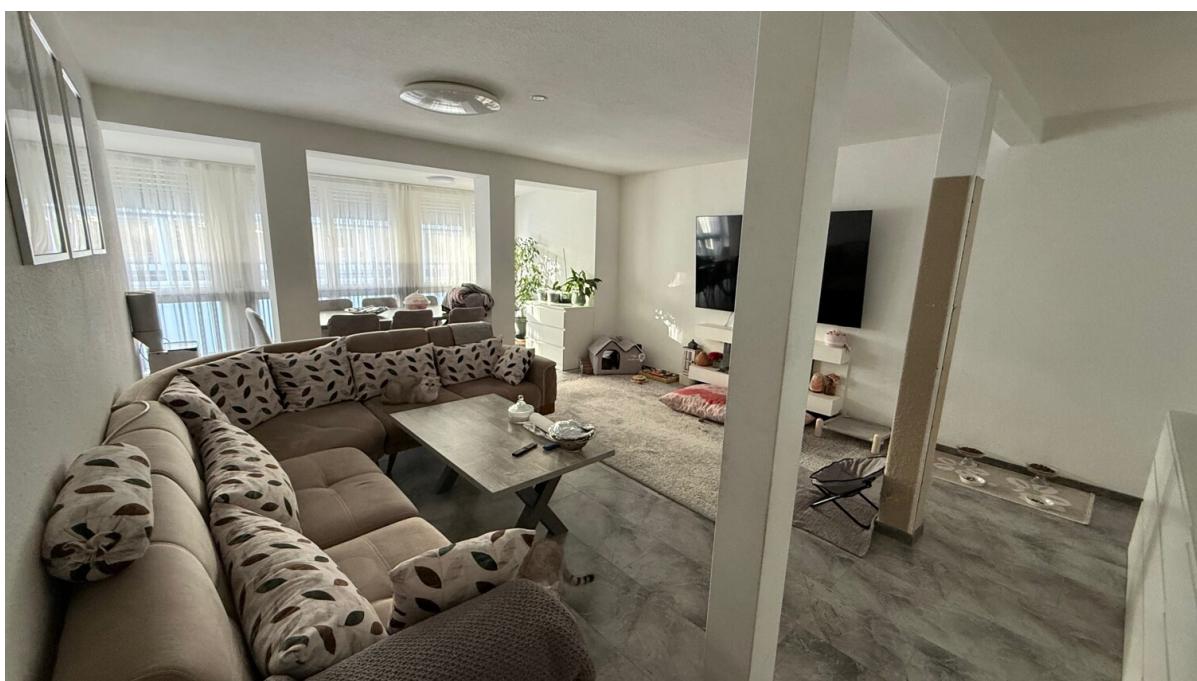
???????? ?????: 25120038 - 73079 Süßen

?? ??????



???????? ?????: 25120038 - 73079 Süßen

?? ??????



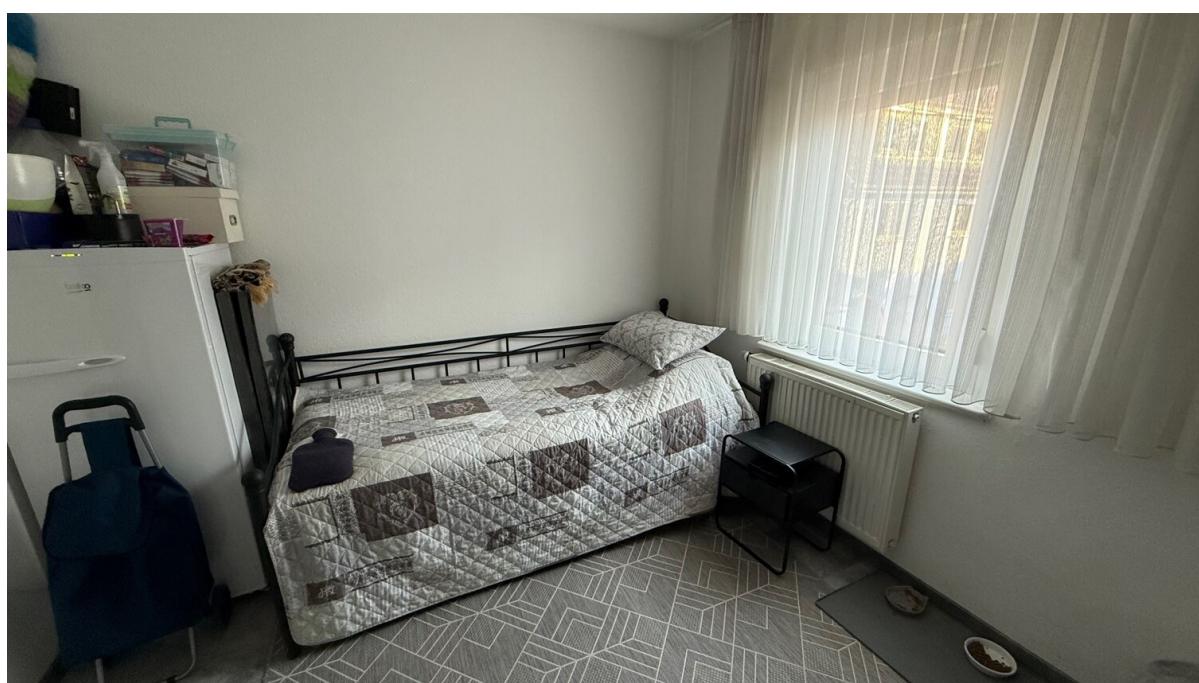
???????? ?????: 25120038 - 73079 Süßen

?? ??????



???????? ?????: 25120038 - 73079 Süßen

?? ??????



???????? ?????: 25120038 - 73079 Süßen

?? ??????



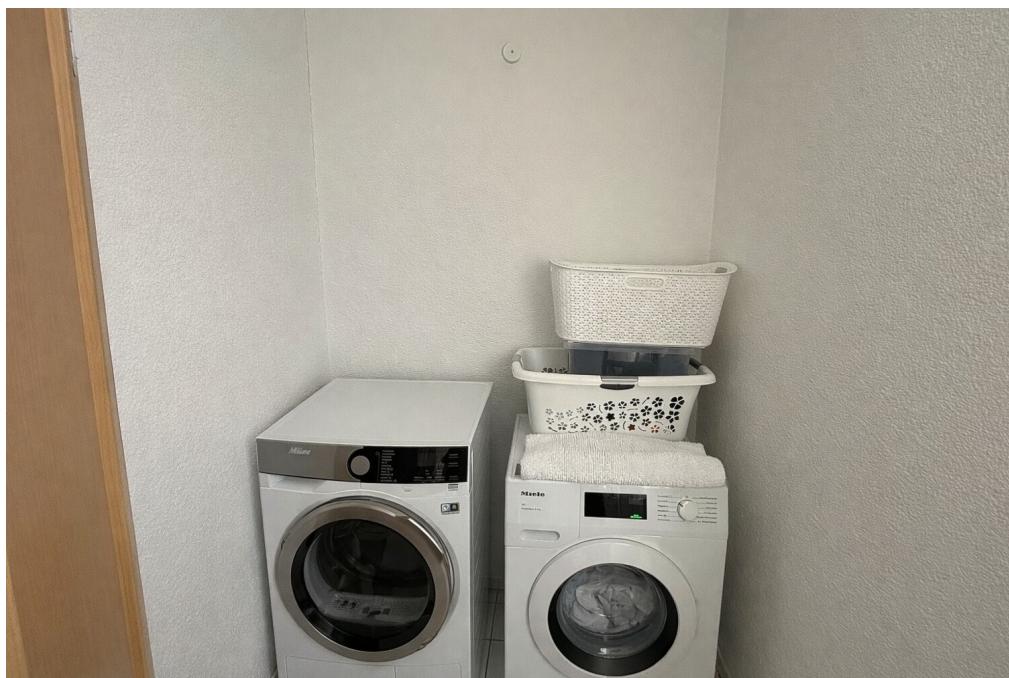
???????? ?????: 25120038 - 73079 Süßen

?? ??????



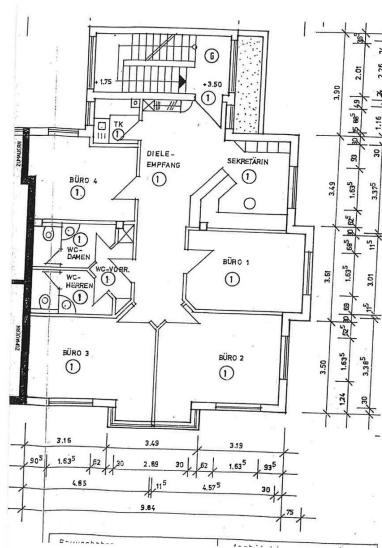
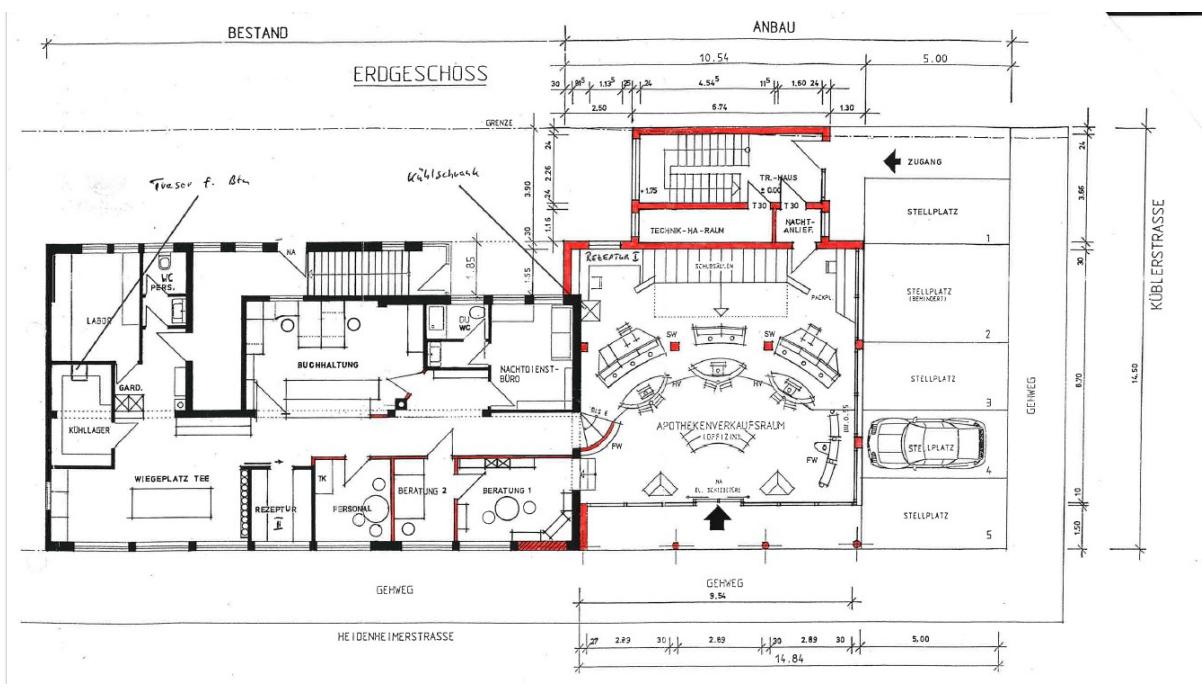
???????? ?????: 25120038 - 73079 Süßen

?? ??????



????????? ????????: 25120038 - 73079 Süßen

?? ?? ?? ?? ?? ?? ??



????????? ????????: 25120038 - 73079 Süßen

?? ?? ?? ?? ?? ??



???????? ?????: 25120038 - 73079 Süßen

## ??? ????

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.

???????? ?????: 25120038 - 73079 Süßen

## ????????????? ??? ??????

### 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

???????? ?????: 25120038 - 73079 Süßen

??? ??? ??? ????????

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.

???????? ?????: 25120038 - 73079 Süßen

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25120038 - 73079 Süßen

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Marcus Rippler

---

Lorcher Straße 17, 73033 Göppingen

Tel.: +49 7161 - 60 673 0

E-Mail: goeppingen@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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