

Ditzingen

* Bestandsimmobilie zur Wohnraumentwicklung - Starkes Wertsteigerungs- und Renditepotenzial *

Αριθμός ακινήτου: 26152019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.472.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 499 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 18

Αριθμός ακινήτου: 26152019 - 71254 Ditzingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26152019 - 71254 Ditzingen

?? ??? ??????

???????	26152019	???? ??????	1.472.000 EUR
?????????	ca. 499 m ²	???????????	???????
???????	1	???????????	Käuferprovision
?????????	18		beträgt 3,57 % (inkl.
???? ????????????	1988		MwSt.) des
????? ????????????	12 x ????????		beurkundeten
	?????????		Kaufpreises
		???? ????????????	2025
		????????? ????????????	???????
		???????	?????????

Αριθμός ακινήτου: 26152019 - 71254 Ditzingen

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

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ??????????	?????	?????? ?????????? ??????????	93.60 kWh/m ² a
?????????? ????????????? ?????? ??	20.06.2028	????????? ???????????? ?????????	C
???? ??????????	?????	???? ?????????? ????????? ?? ?? ????????? ??????????????	1988

Αριθμός ακινήτου: 26152019 - 71254 Ditzingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26152019 - 71254 Ditzingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26152019 - 71254 Ditzingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26152019 - 71254 Ditzingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26152019 - 71254 Ditzingen

?? ???????



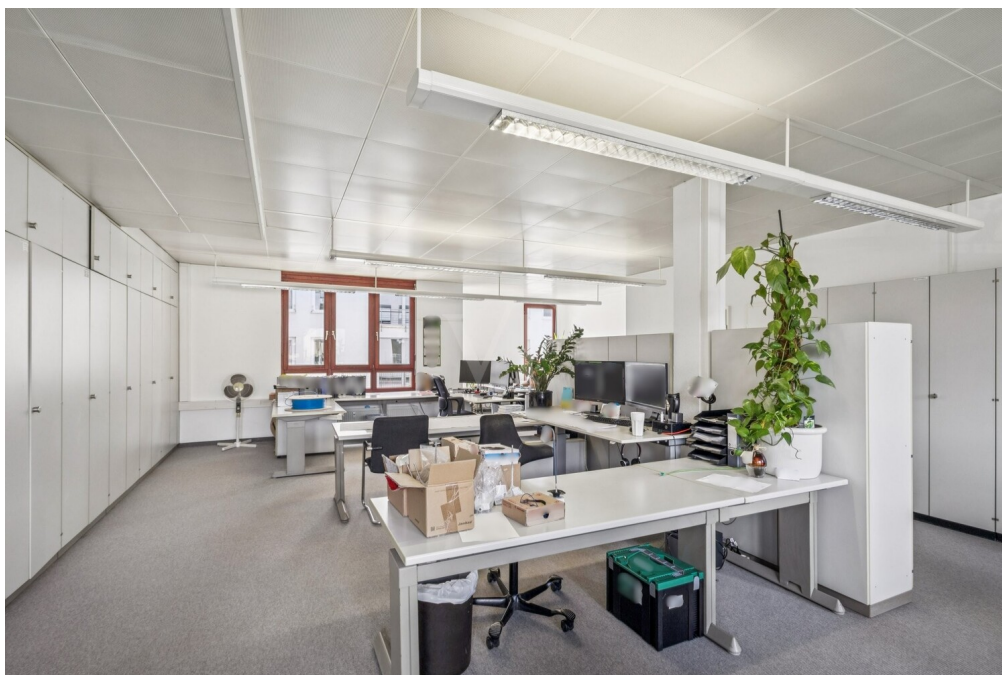
Αριθμός ακινήτου: 26152019 - 71254 Ditzingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26152019 - 71254 Ditzingen

?? ????????



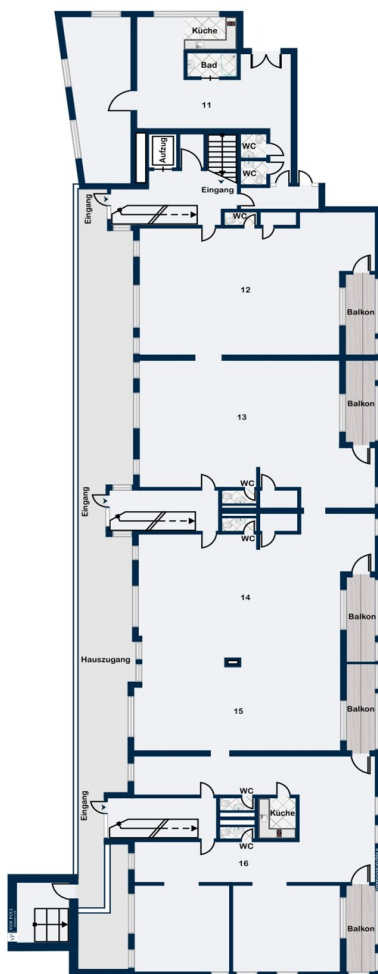
Αριθμός ακινήτου: 26152019 - 71254 Ditzingen

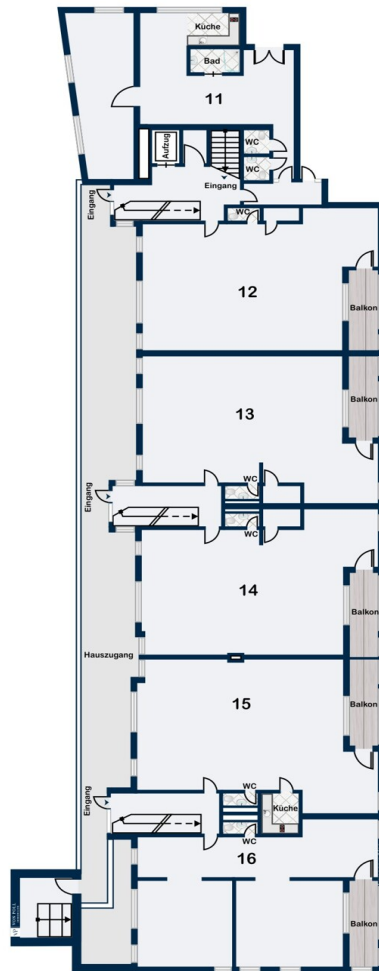
?? ????????

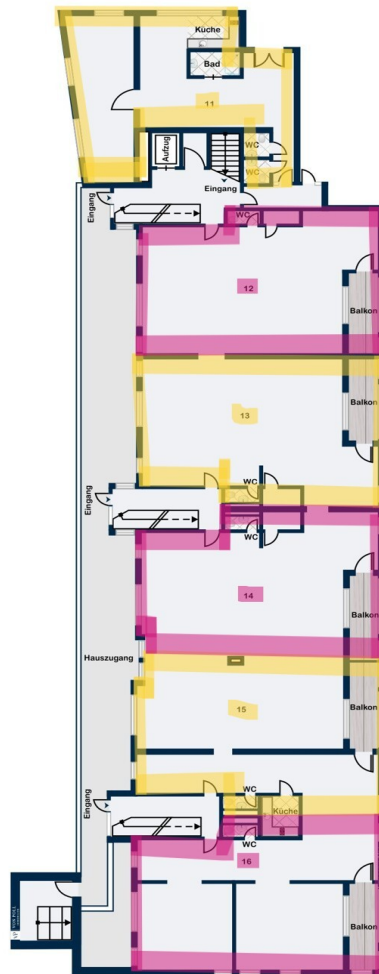


Αριθμός ακινήτου: 26152019 - 71254 Ditzingen

??????







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 26152019 - 71254 Ditzingen

??? **?????** **?????????**

*** Bestandsimmobilie zur Wohnraumentwicklung -
Starkes Wertsteigerungs- und Renditepotenzial ***

Bei dem angebotenen Wohnungsportfolio handelt es sich um ein ehemaliges Großraumbüro, das in insgesamt sechs Wohneinheiten umgenutzt wird. Die Aufteilung der Einheiten besteht bereits.

Die Neuaufteilung, Planung sowie der Ausbau der Einheiten sind durch den Käufer vorzunehmen und ermöglichen dadurch maximale Flexibilität bei der Gestaltung und Positionierung des Projekts. Durch die Umwandlung in Wohnraum kann ein deutlicher Mehrwert geschaffen und das wirtschaftliche Potenzial der Immobilie nachhaltig gesteigert werden.

Jede Wohneinheit verfügt über zwei Tiefgaragenstellplätze, fünf der sechs Wohnungen bieten zudem einen großzügigen, überdachten Balkon. Ein Personenaufzug sorgt zusätzlich für einen komfortablen Zugang zu allen Einheiten, was die Immobilie für alle Altersgruppen interessant macht.

Insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage bietet das Projekt attraktive Perspektiven für Investoren und Projektentwickler. Je nach Ausstattungsstandard und Vermarktungsstrategie ergeben sich interessante Möglichkeiten zur langfristigen Vermietung oder zum gewinnbringenden Einzelverkauf der Wohneinheiten.

Die absolut zentrale und dennoch sehr ruhige Lage macht dieses Portfolio besonders attraktiv.

Die Kombination aus Bestandsentwicklung, flexibler Projektgestaltung und Wertschöpfung macht dieses Objekt zu einer spannenden Opportunität mit nachhaltigem Renditepotenzial.

Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage in einem persönlichen Gespräch. Zögern Sie nicht und sprechen Sie uns an!

Αριθμός ακινήτου: 26152019 - 71254 Ditzingen

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

*** 6 Wohneinheiten ***

- zwischen ca. 80-85 m²

- ehemals Großraumbüro

- werden vom Verkäufer als Wohnraum umgenutzt (Nutzungsänderung ist beantragt)

- Alle 6 Einheiten liegen nebeneinander und sind aktuell räumlich offen bzw. miteinander verbunden

- Die Trennwände zwischen den Wohnungen werden auf Kosten des Verkäufers gestellt

- Die Abtrennung und Aufteilung der einzelnen Räume kann vom Käufer gestaltet werden

- 5 der Einheiten haben einen schönen, überdachten West-Balkon

*** 12 Tiefgaragenstellplätze ***

- Die Tiefgaragenplätze befinden sich im selben Gebäude

- Pro Wohneinheit können je 2 Tiefgaragenstellplätze zugeordnet werden

*** Aufzug ***

*** Gas- Zentralheizung ***

*** Ruhige Innenstadtlage ***

*** Modernisierungsmaßnahmen ***

-Ca. 2025 Renovierung der Wasser- und Abwasserleitungen

-Ca. 2025 Ausbesserungen an der Fassade

-Ca. 2024 Aufzugerneuerung

-Ca. 2024 Renovierung Treppenhäuser

-Ca. 2019/2020 Tiefgaragensanierung

-Ca. 2006 neuer Brennwertkessel für Gasheizung

Αριθμός ακινήτου: 26152019 - 71254 Ditzingen

??? **???** **???** **???????????**

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage der Stadt Ditzingen. Das direkte Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Struktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Durch die attraktive Stadtlage profitieren zukünftige Bewohner von einer hervorragenden Nahversorgung und einer hohen Wohnqualität. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich ebenfalls in komfortabler Entfernung und sind fußläufig erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die Anbindung an das regionale Straßennetz ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte. Besonders die Nähe zum Großraum Stuttgart macht den Standort zusätzlich attraktiv für Berufspendler.

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und hoher Wohnraumnachfrage macht diesen Standort besonders interessant.

Αριθμός ακινήτου: 26152019 - 71254 Ditzingen

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

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.

Αριθμός ακινήτου: 26152019 - 71254 Ditzingen

?????????? ?

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

Nicole Ehrmann

Schillerstraße 10, 71638 Ludwigsburg

Tel.: +49 7141 - 79 71 640

E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com

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

www.von-poll.com