

Aichwald - Aichelberg

Διαβίωση & απόδοση επένδυσης σε συνδυασμό με φανταστική πανοραμική θέα – μονοκατοικία με ενοικιαζόμενο ιατρείο

Αριθμός ακινήτου: 25079035

RESERVIERT



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 849.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 210 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 17 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 583 m²

Αριθμός ακινήτου: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25079035	Τιμή αγοράς	849.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 210 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	17		
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	1989	Έτος ανακαίνισης	2019
Χώρος στάθμευσης	3 x Στέγασμα για αυτοκίνητο, 1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
		Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 237 m ²
		Έπιπλα	WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	102.89 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	29.09.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2019

Αριθμός ακινήτου: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Το ακίνητο



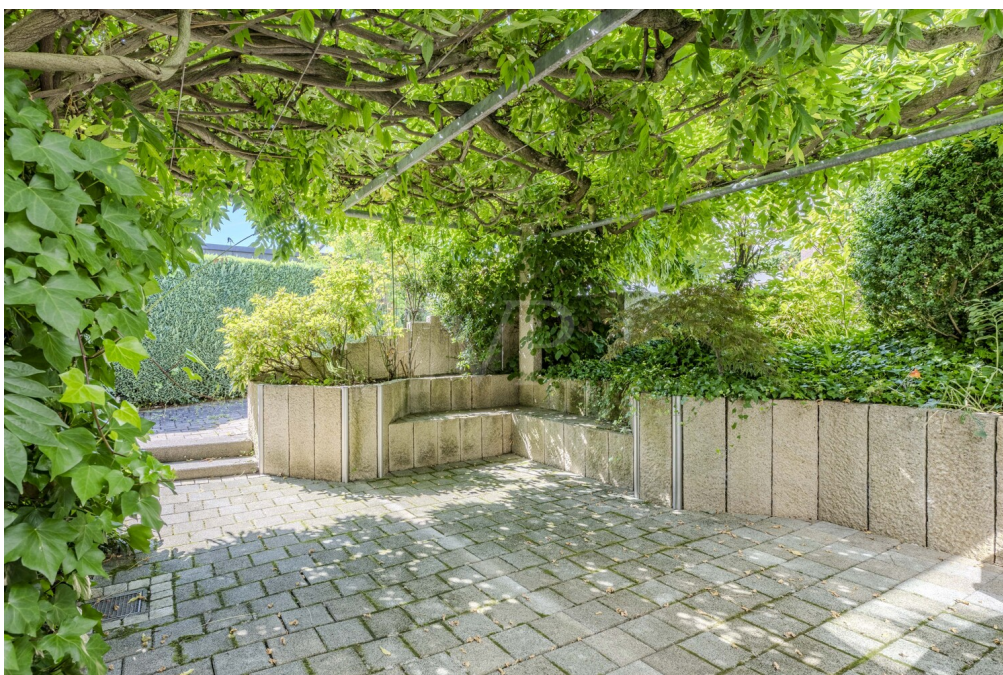
Αριθμός ακινήτου: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Το ακίνητο



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.
0711 - 39 68 60 02
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

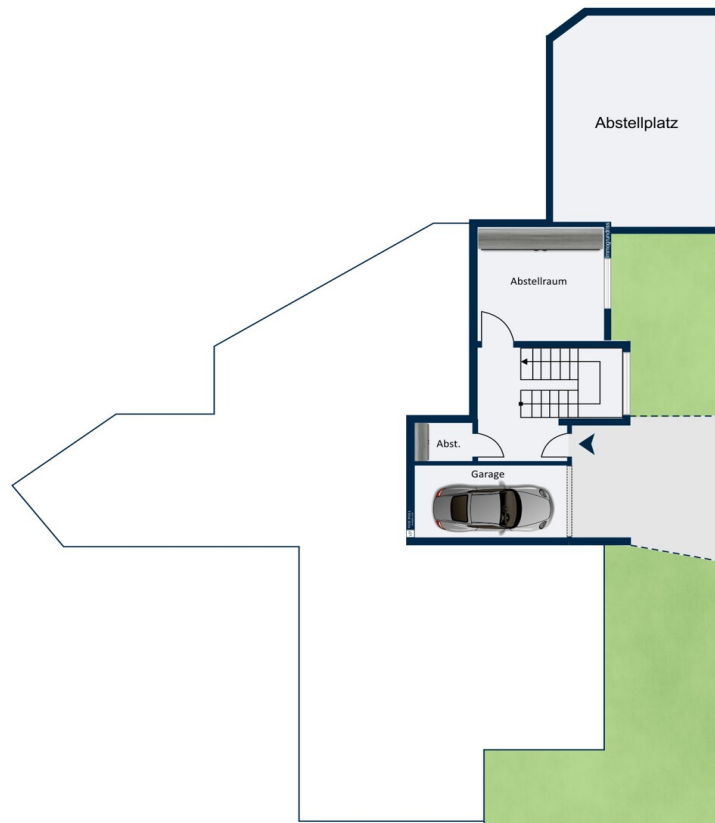
www.von-poll.com/esslingen

Αριθμός ακινήτου: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Κάτοψη







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: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το εξαιρετικό οικιστικό και εμπορικό κτίριο συνδυάζει εντυπωσιακά την άνεση διαβίωσης, τις σταθερές αποδόσεις και την παραγωγή βιώσιμης ενέργειας. Απευθύνεται τόσο σε ιδιοκτήτες-ενοίκους που θέλουν να συνδυάσουν έξυπνα τη ζωή και την εργασία, όσο και σε επενδυτές που εκτιμούν μια ασφαλή και ελκυστική επένδυση. Χτισμένο το 1989 και εκσυγχρονισμένο τελευταία φορά το 2019, το κτίριο βρίσκεται σε οικόπεδο περίπου 583 τ.μ. σε μια ήσυχη τοποθεσία με υπέροχη θέα στο δάσος Schurwald. Το ακίνητο χωρίζεται σε δύο ανεξάρτητες μονάδες, καθεμία με πρόσβαση στο ισόγειο και ξεχωριστή διεύθυνση. Το ευρύχωρο ιατρείο, που βρίσκεται στο κάτω επίπεδο, προσφέρει ιδανικές συνθήκες εργασίας με περίπου 179 τ.μ. αξιοποιήσιμου χώρου. Φωτεινοί χώροι, καλοσχεδιασμένη κάτοψη και φιλόξενη ατμόσφαιρα δημιουργούν ένα ευχάριστο περιβάλλον για τους ασθενείς και το προσωπικό. Το ιατρείο είναι πλήρως εξοπλισμένο από τον ενοικιαστή και έχει ενοικιαστεί αξιόπιστα εδώ και πολλά χρόνια - ένα πολύτιμο πλεονέκτημα για επενδυτές που αναζητούν σταθερό εισόδημα από ενοίκια και μακροχρόνια χρήση. Ο χώρος του ιατρείου περιλαμβάνει τρεις στεγασμένους χώρους στάθμευσης, εύκολα προσβάσιμους τόσο για το προσωπικό όσο και για τους επισκέπτες. Το ισόγειο περιλαμβάνει μια ιδιωτική κατοικία με περίπου 210 τ.μ. χώρου διαβίωσης. Η ευρυχωρία και η φωτεινότητα αυτού του χώρου είναι αμέσως εμφανείς με την είσοδο. Ο εκτεταμένος χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας, με την ανοιχτή διαρρύθμιση, το κομψό θερμοκήπιο και την πρόσβαση στη σκεπαστή βεράντα, αποτελεί την καρδιά του σπιτιού. Εδώ, μπορεί κανείς να απολαύσει εκπληκτική θέα στο δάσος Schurwald οποιαδήποτε στιγμή της ημέρας και να βιώσει μια πραγματικά ξεχωριστή ατμόσφαιρα διαβίωσης. Η ευρύχωρη, πλήρως εξοπλισμένη κουζίνα εντάσσεται αρμονικά στο συνολικό σχεδιασμό και προσφέρει όλα όσα χρειάζονται για να κάνουν το μαγείρεμα μια απόλαυση. Οι προσεγγμένες διαρρυθμίσεις των δωματίων δημιουργούν ευέλικτες επιλογές χρήσης - για

παράδειγμα, μπορεί να δημιουργηθεί ένα ξεχωριστό διαμέρισμα, εάν το επιθυμείτε, ιδανικό για διαβίωση πολλών γενεών, διαμονή επισκεπτών ή γραφείο στο σπίτι. Το σπίτι έχει εκσυγχρονιστεί συνεχώς και βρίσκεται σε άριστη κατάσταση. Η ενδοδαπέδια θέρμανση εξασφαλίζει ένα άνετο εσωτερικό κλίμα σε όλο το σπίτι. Η στέγη, συμπεριλαμβανομένων των διαφόρων φεγγιτών, αντικαταστάθηκε το 2008 και ένα φωτοβολταϊκό σύστημα 9 kWp εγκαταστάθηκε το 2009, το οποίο, με μια ελκυστική συμφωνία τιμολόγησης τροφοδοσίας, παρέχει πρόσθετο εισόδημα έως το 2029. Το 2014, τα περισσότερα παράθυρα αντικαταστάθηκαν με ενεργειακά αποδοτικά μοντέλα με τριπλά τζάμια και το 2019 το κτίριο έλαβε ένα νέο σύστημα κεντρικής θέρμανσης αερίου. Αυτά τα μέτρα διασφαλίζουν όχι μόνο τη σύγχρονη άνεση αλλά και την εξαιρετική ενεργειακή απόδοση και μακροπρόθεσμη αξία. Το όμορφα διαμορφωμένο εξωτερικό προσφέρει πολλές ευκαιρίες για χαλάρωση με το γοητευτικό τσαγερί, τις στεγασμένες βεράντες και τους καλοδιατηρημένους χώρους πρασίνου. Ένα γκαράζ και μια επιπλέον θέση στάθμευσης ολοκληρώνουν την προσφορά. Η τοποθεσία διαθέτει ένα ήσυχο, καλοδιατηρημένο περιβάλλον με άριστες υποδομές. Εμπορικά κέντρα, σχολεία, νηπιαγωγεία και ψυχαγωγικές εγκαταστάσεις βρίσκονται όλα σε κοντινή απόσταση. Οι βολικές συγκοινωνιακές συνδέσεις διασφαλίζουν ότι τόσο οι μετακινήσεις όσο και οι ψυχαγωγικές δραστηριότητες είναι εύκολα προσβάσιμες. Αυτό το σπίτι είναι κάτι περισσότερο από ένα απλό ακίνητο - είναι ένα σπίτι με μέλλον. Συνδυάζει την άνεση διαβίωσης, τις επενδυτικές δυνατότητες και την βιώσιμη παραγωγή ενέργειας σε μια αρμονική συνολική ιδέα. Είτε ως ένα ευρύχωρο οικογενειακό σπίτι με μια πρόσθετη πηγή εισοδήματος είτε ως μια επένδυση με μελλοντική προοπτική - εδώ, η ποιότητα ζωής, η οικονομική βιωσιμότητα και η διορατικότητα συγκλίνουν.

Αριθμός ακινήτου: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Λεπτομέρειες των ανέσεων

Sanierungen und Modernisierungen:

2008 - Neue Dacheindeckung

2009 - PV Anlage mit 9 kWp mit sehr gutem Einspeisevertrag bis 2029

2014 - Erneuerung der Fenster (3-fach Verglasung)

2019 - neue Gaszentral-Heizung

Ausstattungshighlights:

Fußbodenheizung

Lichtkuppeln in verschiedenen Bereichen

Teehaus

Panoramaaussicht

Traumhafte Außenbereiche

Wintergarten

Überdachte Terrassen

3 überdachte PKW-Stellplätze

1 PKW-Freiplatz

1 Garagenstellplatz

vermietete Arztpraxis mit sehr guter Rendite

Αριθμός ακινήτου: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Όλα για την τοποθεσία

Die Gemeinde Aichwald mit ihren ca. 7.600 Einwohnern liegt inmitten des vielbesuchten Naherholungsgebietes - Vorderer Schurwald.

Die Landschaft ist geprägt von vielen Feldern, Obstwiesen und Wäldern, die Groß und Klein für Freizeitaktivitäten und Entdeckungstouren einladen. Mit den zahlreichen Waldflächen in der Umgebung wird ein sauberes Luftklima und ein ländliches Flair vermittelt.

Die Gemeinde Aichwald verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Handwerksbetrieben und Dienstleistungsunternehmen. Für Familien mit Kinder sind Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Umgebung und gut zu erreichen. In unmittelbarer Nähe (ca. 5 km) zu Aichwald befindet sich Weinstadt. Hier sind weitere umfassende Angebote im Bereich Einkaufen, Freizeitgestaltung und Bildung gegeben.

Die Stadt Esslingen und Weinstadt erreichen Sie bequem mit dem ÖPNV oder dem Auto in ungefähr 10-20 Minuten.

Αριθμός ακινήτου: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 102.89 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Tobias Burkard

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

E-Mail: esslingen@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com