

Kornwestheim

# Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus in exzellenter Lage von Kornwestheim

VP azonosító: 25152019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 980.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 261 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 880 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25152019 - 70806 Kornwestheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25152019 - 70806 Kornwestheim

## Áttekintés

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| VP azonosító             | 25152019               |
| Hasznos lakótér          | ca. 261 m <sup>2</sup> |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1969                   |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 4 x Garázs             |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 980.000 EUR                                                                           |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Kereskedelmi<br>terület | ca. 200 m <sup>2</sup>                                                                |
| Bérelhető terület       | ca. 645 m <sup>2</sup>                                                                |
| Felszereltség           | Erkély                                                                                |

VP azonosító: 25152019 - 70806 Kornwestheim

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 15.12.2025    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 224.80 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1969                       |

VP azonosító: 25152019 - 70806 Kornwestheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25152019 - 70806 Kornwestheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25152019 - 70806 Kornwestheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25152019 - 70806 Kornwestheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25152019 - 70806 Kornwestheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25152019 - 70806 Kornwestheim

## Alaprajzok











Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25152019 - 70806 Kornwestheim**

## Az elso benyomás

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.

**VP azonosító: 25152019 - 70806 Kornwestheim**

## Minden a helyszínról

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 Vielfalt 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.

VP azonosító: 25152019 - 70806 Kornwestheim

## További információ / adatok

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25152019 - 70806 Kornwestheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nicole Ehrmann

---

Schillerstraße 10, 71638 Ludwigsburg

Tel.: +49 7141 - 79 71 640

E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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