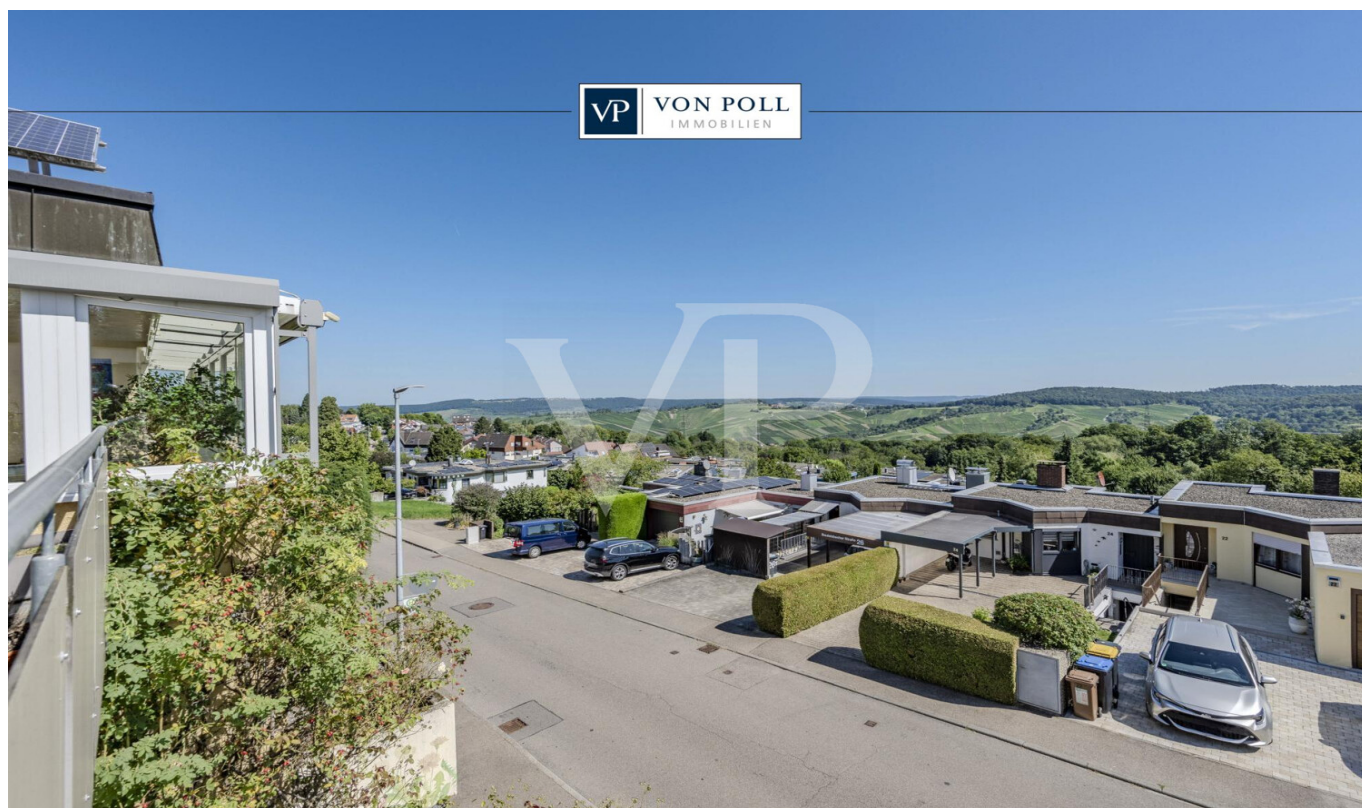


Aichwald – Aichelberg

Lakhatás és megtérülés fantasztikus panorámás kilátással – családi ház bérelt orvosi rendelovel

VP azonosító: 25079035



VÉTELÁR: 849.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 210 m² • SZOBÁK: 17 • FÖLDTERÜLET: 583 m²

VP azonosító: 25079035 - 73773 Aichwald – Aichelberg

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

VP azonosító: 25079035 - 73773 Aichwald – Aichelberg

Áttekintés

VP azonosító	25079035
Hasznos lakótér	ca. 210 m²
Szobák	17
Fürdőszobák	2
Építés éve	1989
Parkolási lehetőségek	3 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	849.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2019
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 237 m²
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25079035 - 73773 Aichwald – Aichelberg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	29.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	102.89 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2019

VP azonosító: 25079035 - 73773 Aichwald – Aichelberg

Az ingatlan



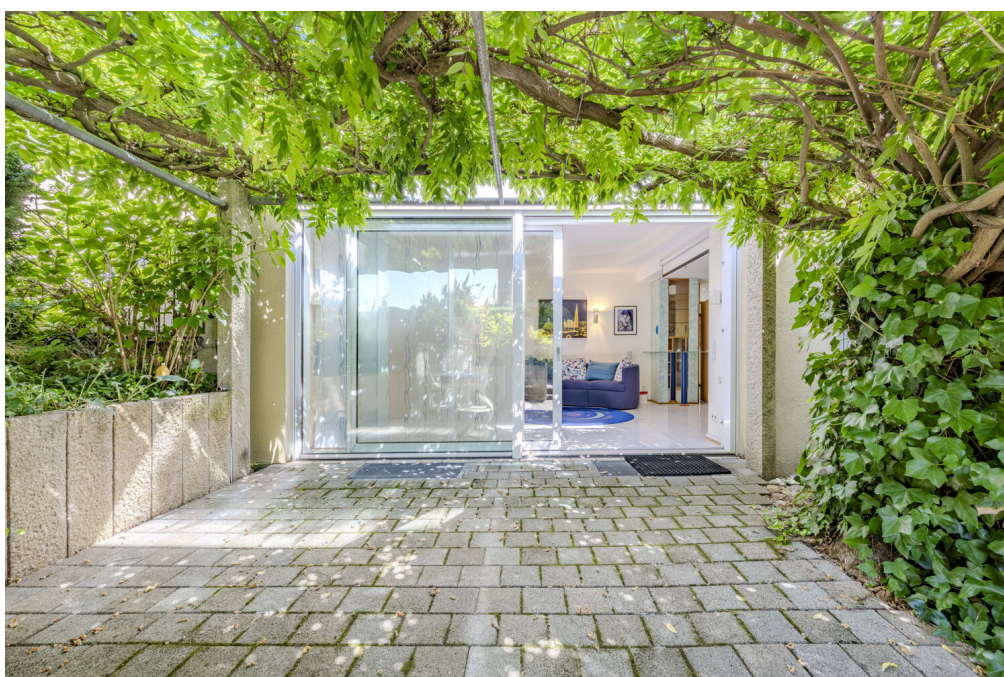
VP azonosító: 25079035 - 73773 Aichwald – Aichelberg

Az ingatlan



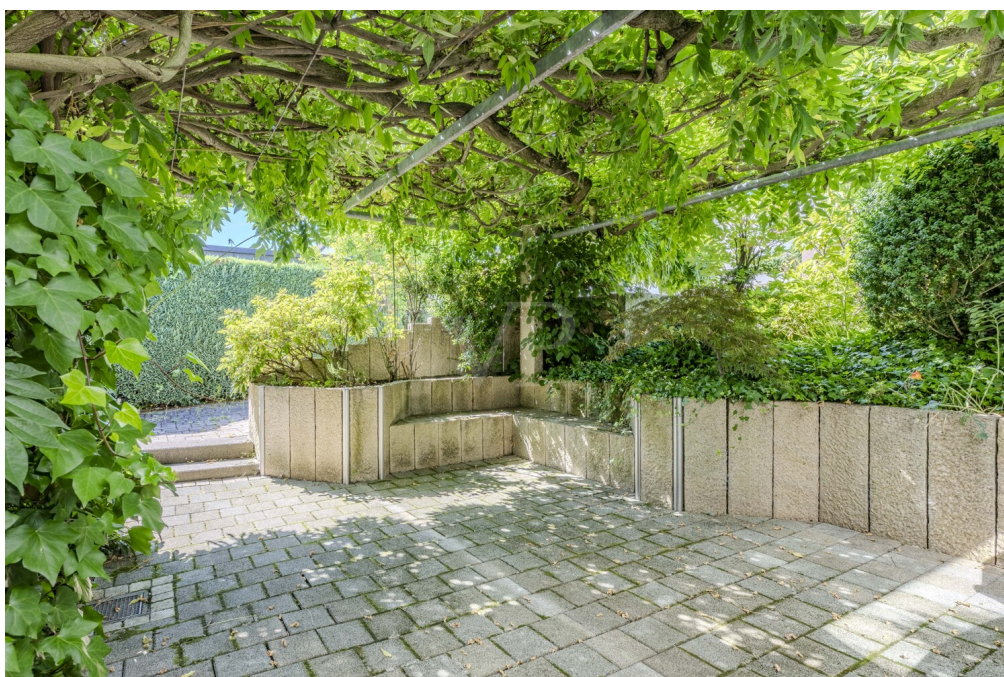
VP azonosító: 25079035 - 73773 Aichwald – Aichelberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25079035 - 73773 Aichwald – Aichelberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25079035 - 73773 Aichwald – Aichelberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25079035 - 73773 Aichwald – Aichelberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25079035 - 73773 Aichwald – Aichelberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25079035 - 73773 Aichwald – Aichelberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25079035 - 73773 Aichwald – Aichelberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25079035 - 73773 Aichwald – Aichelberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25079035 - 73773 Aichwald – Aichelberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25079035 - 73773 Aichwald – Aichelberg

Az ingatlan



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

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

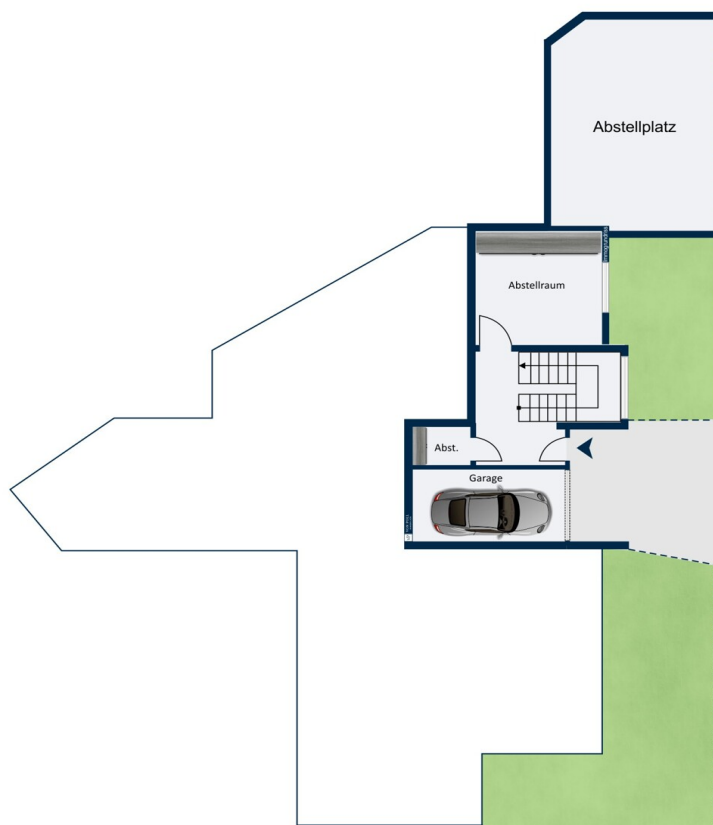
www.von-poll.com/esslingen

VP azonosító: 25079035 - 73773 Aichwald – Aichelberg

Alaprajzok







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

VP azonosító: 25079035 - 73773 Aichwald – Aichelberg

Az első benyomás

Ez a kivételes lakó- és kereskedelmi épület lenyugözoen ötvözi a lakhatási kényelmet, a stabil megtérülést és a fenntartható energiatermelést. Vonzó mind a lakástulajdonosok számára, akik okosan szeretnék összeegyeztetni az életet és a munkát, mind a befektetők számára, akik értékelik a biztonságos és vonzó befektetést. Az 1989-ben épült és utoljára 2019-ben korszerűsített épület egy körülbelül 583 m²-es telken fekszik, csendes helyen, csodálatos kilátással a Schurwald-erdőre. Az ingatlan két független egységre oszlik, mindegyik földszinti bejáráttal és külön címmel. Az alsó szinten található tágas orvosi rendelő ideális munkakörülményeket kínál, körülbelül 179 m² hasznos alapterülettel. A világos helyiségek, a jól megtervezett alaprajz és a barátságos légkör kellemes környezetet teremt a betegek és a személyzet számára. A rendelőt a bérlo teljesen felszerelte, és évek óta megbízhatóan bérbe adja – ez értékes elonyt jelent a stabil bérleti jövedelmet és hosszú távú kihasználtságot kereso befektetők számára. A rendelőhöz három fedett parkolóhely tartozik, amelyek kényelmesen megközelíthetők mind a személyzet, mind a látogatók számára. A földszinten egy körülbelül 210 m²-es lakóterületu magánlakás található. A tér tágassága és világossága már belépéskor azonnal szembetűnik. A tágas nappali és étkezo, nyitott teru elrendezésével, stílusos télikertjével és a fedett teraszhoz való kijáratával alkotja az otthon szívét. Itt a nap bármely szakában lélegzetelállító kilátás nyílik a Schurwald-erdőre, és valóban különleges lakókörnyezetet tapasztalhat meg. A tágas, teljesen felszerelt konyha harmonikusan illeszkedik az összképbe, és mindent kínál, ami ahhoz kell, hogy a főzés élvezetes legyen. Az átgondolt helyiségelrendezés sokoldalú felhasználási lehetőségeket teremt – például igény szerint egy különálló apartman is kialakítható, amely ideális többgenerációs együttéléshez, vendégszálláshoz vagy otthoni irodának. A házat folyamatosan modernizálták, és kiváló állapotban van. A padlófűtés kellemes beltéri klímát biztosít az egész házban. A tetőt, beleértve a különféle tetoablakokat is, 2008-ban cserélték, 2009-ben pedig egy 9 kWp-s fotovoltaikus rendszert telepítettek, amely egy vonzó betáplálási tarifamegállapodással 2029-ig további bevételt biztosít. 2014-ben a legtöbb ablakot energiatakarékos, háromrétegu üvegezésu modellekre cserélték, 2019-ben pedig az épület új gázfűtési rendszert kapott. Ezek az intézkedések nemcsak a modern kényelmet, hanem a kiváló energiahatékonyságot és a hosszú távú értéket is biztosítják. A gyönyörűen parkosított külső számos lehetőséget kínál a kikapcsolódásra a hangulatos teaházzal, fedett teraszokkal és gondozott zöldterületekkel. Egy garázs és egy további parkolóhely teszi teljessé a kínálatot. A helyszín csendes, gondozott környezettel és kiváló infrastruktúrával büszkélkedhet. Bevásárlási lehetőségek, iskolák, óvodák és szabadidős létesítmények mind könnyen elérhetők. A kényelmes közlekedési kapcsolatok biztosítják, hogy mind az ingázás, mind a szabadidős tevékenységek

könnyen elérhetőek legyenek. Ez a ház több mint egy ingatlan – ez egy jövővel rendelkező otthon. A harmonikus összképben ötvözi a lakhatási kényelmet, a befektetési potenciált és a fenntartható energiatermelést. Akár egy tágas családi otthonról van szó, amely további bevételi forrást biztosít, akár egy jövőbiztos befektetésről – itt az életminőség, a gazdasági megvalósíthatóság és az előre látás találkozik.

VP azonosító: 25079035 - 73773 Aichwald – Aichelberg

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25079035 - 73773 Aichwald – Aichelberg

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25079035 - 73773 Aichwald – Aichelberg

További információ / adatok

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 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: 25079035 - 73773 Aichwald – Aichelberg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Tobias Burkard

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

E-Mail: esslingen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com