

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 elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25079035 - 73773 Aichwald – Aichelberg

Áttekintés

VP azonosító	25079035	Vételár	849.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 210 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	17	Modernizálás / felújítás	2019
Fürdoszobák	2	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Építés éve	1989	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	3 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Hasznos terület	ca. 237 m ²
		Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

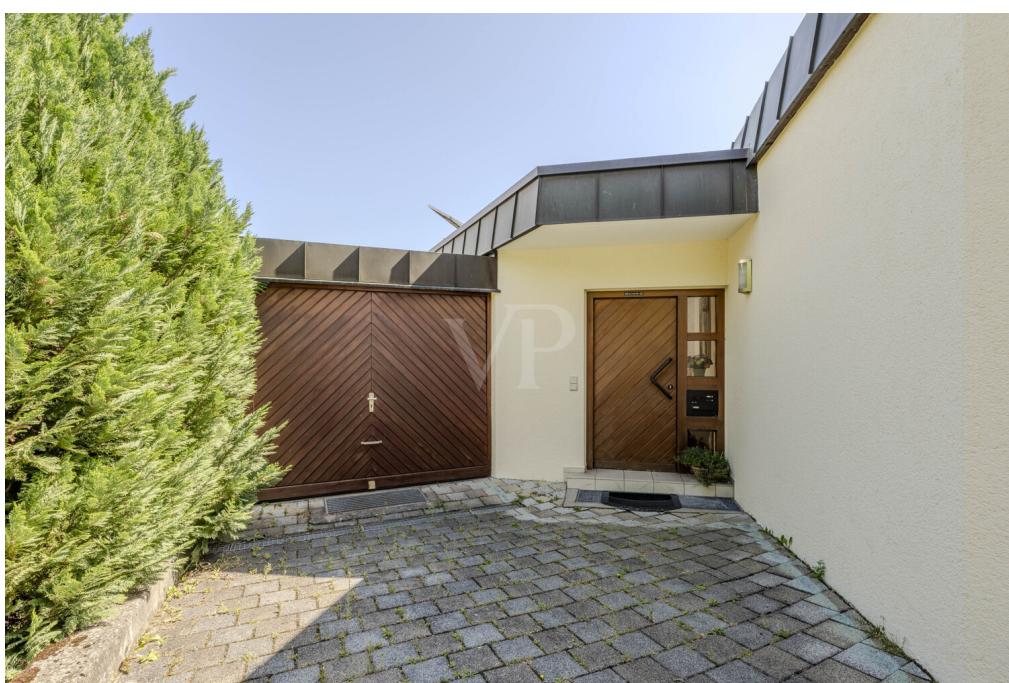
VP azonosító: 25079035 - 73773 Aichwald – Aichelberg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	102.89 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.09.2035	Energiahatékonysági besorolás /	D
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2019

VP azonosító: 25079035 - 73773 Aichwald – Aichelberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25079035 - 73773 Aichwald – Aichelberg

Az ingatlan



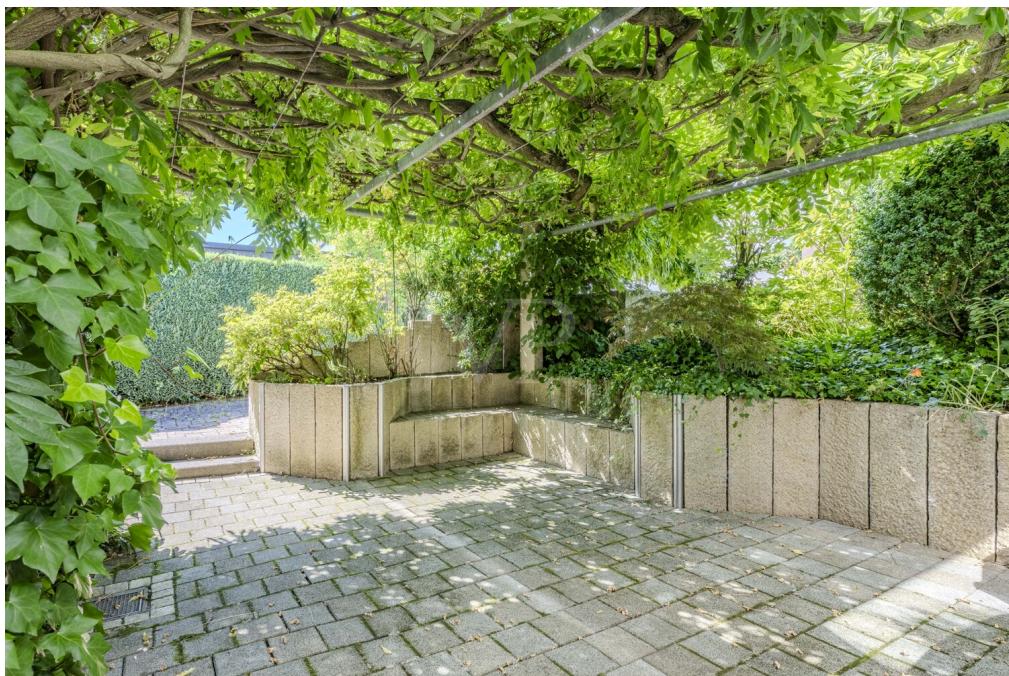
VP azonosító: 25079035 - 73773 Aichwald – Aichelberg

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

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

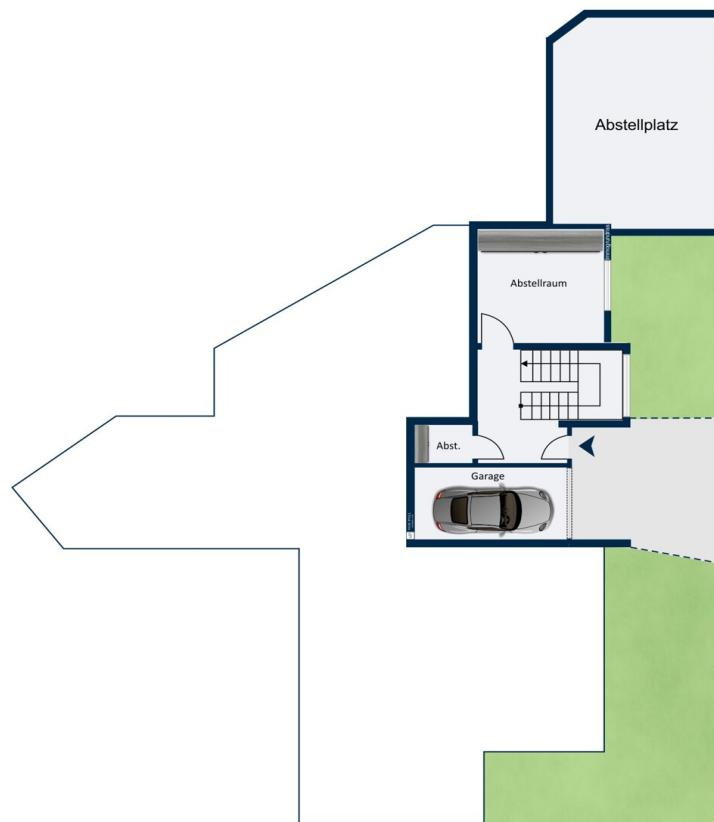
www.von-poll.com/esslingen

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 elso benyomás

Ez a kivételes lakó- és kereskedelmi épület lenyugözően 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-erdore. Az ingatlan két független egységre oszlik, minden egyik földszinti bejáratnál 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 lékgör 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 kereső befektetők számára. A rendelohoz három fedett parkolóhely tartozik, amelyek kényelmesen megközelíthetők minden személyzet, minden látogatók számára. A földszinten egy körülbelül 210 m²-es lakóterületet magánlakás található. A tér tágassága és világossága már belépéskor azonnal szembetűnik. A tágas nappali és étkező, nyitott teru elrendezésével, stílusos télkertjével és a fedett teraszhoz való kijáratával alkotja az otthon szívét. Itt a nap bármely szakában lélegzetelállító kilátás nyílik a Schurwald-erdore, és valóban különleges lakókörnyezetet tapasztalhat meg. A tágas, teljesen felszerelt konyha harmonikusan illeszkedik az összképbe, és minden kínál, ami ahhoz kell, hogy a fozás érvezetet 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 padlófutés 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 tarifamegapodással 2029-ig további bevételt biztosít. 2014-ben a legtöbb ablakot energiatakarékos, háromrétegű üvegezésű modellekre cserélték, 2019-ben pedig az épület új gázfutási rendszert kapott. Ezek az intézkedések nemcsak a modern kényelmet, hanem a kiváló energiahatékonyságot és a hosszú távú értéket is biztosítják. A gyönyörűen parkosított különböző 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 minden könnyen elérhetők. A kényelmes közlekedési kapcsolatok biztosítják, hogy minden az ingázás, minden a szabadidős tevékenységek

könnyen elérhetőek legyenek. Ez a ház több mint egy ingatlan – ez egy jövvel 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 jövőbízatos befektetésről – itt az életminőség, a gazdasági megvalósíthatóság és az előrelátás 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 helyszínrol

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 Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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 felelősségtartásához

www.von-poll.com