

Aichwald - Aichelberg

Vivere e guadagnare con un investimento combinato con una fantastica vista panoramica: casa indipendente con studio medico in affitto

Codice oggetto: 25079035



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 849.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 210 m² • VANI: 17 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 583 m²

Codice oggetto: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25079035	Prezzo d'acquisto	849.000 EUR
Superficie netta	ca. 210 m ²	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	17	Modernizzazione / Riquilificazione	2019
Bagni	2	Stato dell'immobile	Ammodernato
Anno di costruzione	1989	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	3 x Carport, 1 x superficie libera, 1 x Garage	Superficie lorda	ca. 237 m ²
		Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	102.89 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	29.09.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019

Codice oggetto: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

La proprietà



Codice oggetto: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

La proprietà



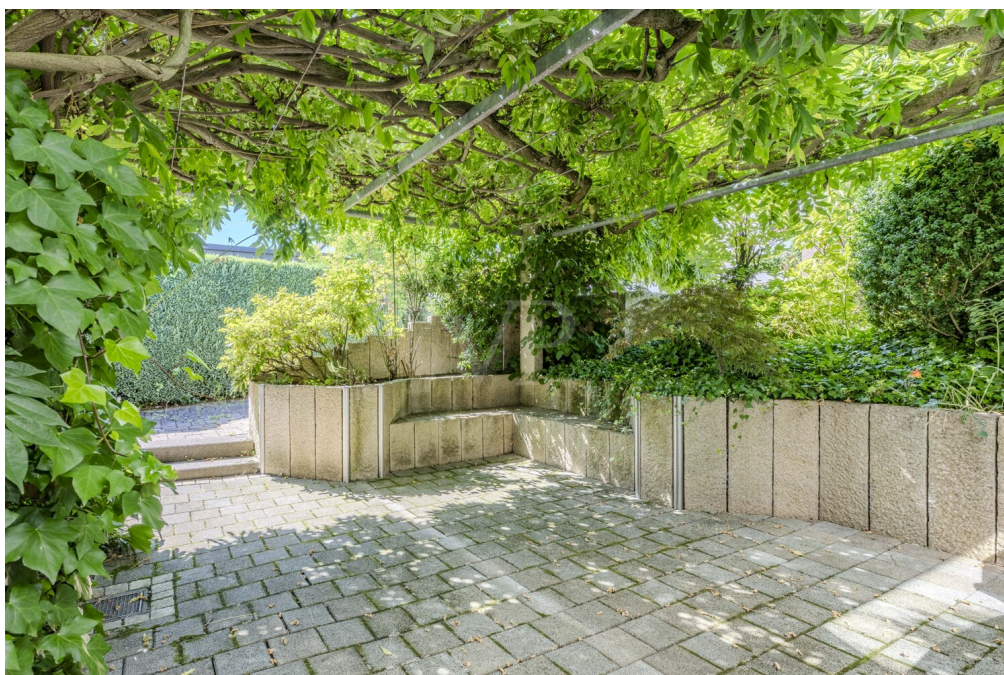
Codice oggetto: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

La proprietà



Codice oggetto: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

La proprietà



Codice oggetto: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

La proprietà



Codice oggetto: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

La proprietà



Codice oggetto: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

La proprietà



Codice oggetto: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

La proprietà



Codice oggetto: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

La proprietà



Codice oggetto: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

La proprietà



Codice oggetto: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

La proprietà



Codice oggetto: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

La proprietà



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.

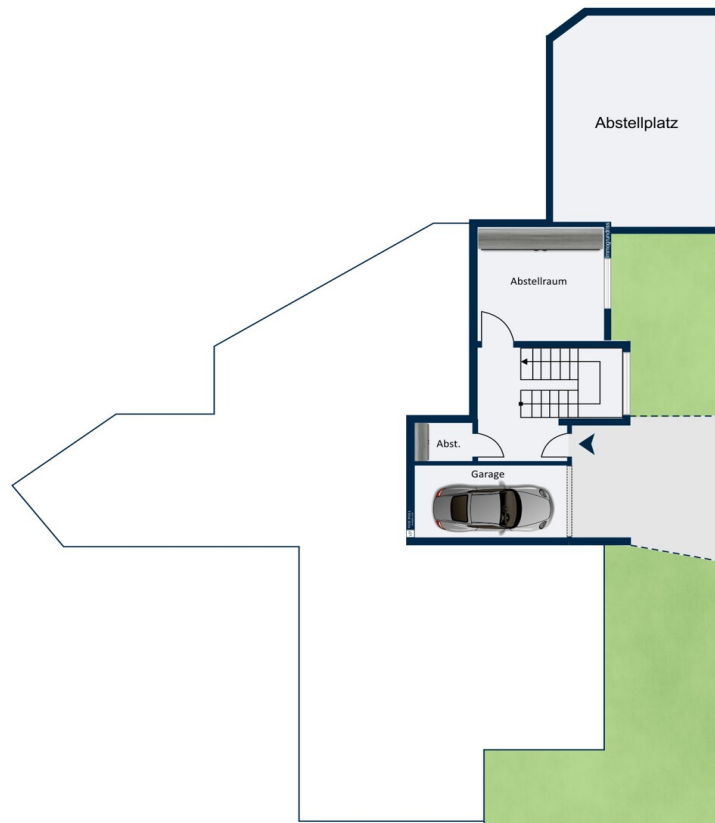
www.von-poll.com/esslingen

Codice oggetto: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Una prima impressione

Questo eccezionale edificio residenziale e commerciale combina in modo impressionante comfort abitativo, solidi rendimenti e produzione di energia sostenibile. Si rivolge sia ai proprietari che desiderano combinare in modo intelligente vita e lavoro, sia agli investitori che apprezzano un investimento sicuro e attraente. Costruito nel 1989 e ristrutturato l'ultima volta nel 2019, l'edificio sorge su un terreno di circa 583 m² in una posizione tranquilla con una magnifica vista sulla foresta di Schurwald. La proprietà è suddivisa in due unità indipendenti, ciascuna con accesso al piano terra e un indirizzo separato. L'ampio studio medico, situato al piano interrato, offre condizioni di lavoro ideali con circa 179 m² di superficie utile. Ambienti luminosi, una planimetria ben progettata e un'atmosfera accogliente creano un ambiente piacevole per pazienti e personale. Lo studio è completamente attrezzato dall'inquilino ed è stato affittato in modo affidabile per molti anni, un vantaggio prezioso per gli investitori che cercano un reddito da locazione stabile e un'occupazione a lungo termine. L'area dello studio comprende tre posti auto coperti, comodamente accessibili sia al personale che ai visitatori. Il piano terra comprende una residenza privata con circa 210 m² di superficie abitabile. L'ampiezza e la luminosità di questa zona sono immediatamente evidenti entrando. L'ampia zona giorno e pranzo, con la sua disposizione open space, l'elegante giardino d'inverno e l'accesso alla terrazza coperta, costituisce il cuore della casa. Qui, si può godere di una vista mozzafiato sulla foresta di Schurwald in qualsiasi momento della giornata e vivere un'atmosfera abitativa davvero speciale. La spaziosa cucina completamente attrezzata si integra armoniosamente nel design generale e offre tutto il necessario per rendere la cucina un piacere. La distribuzione degli spazi ben studiata offre versatili possibilità di utilizzo: ad esempio, è possibile creare un appartamento separato, ideale per la vita multigenerazionale, per gli ospiti o come ufficio. La casa è stata costantemente modernizzata ed è in ottime condizioni. Il riscaldamento a pavimento garantisce un

clima interno confortevole in tutta la casa. Il tetto, compresi i vari lucernari, è stato sostituito nel 2008 e nel 2009 è stato installato un impianto fotovoltaico da 9 kWp che, con un interessante accordo di tariffa incentivante, garantisce un reddito aggiuntivo fino al 2029. Nel 2014, la maggior parte delle finestre è stata sostituita con modelli a triplo vetro a risparmio energetico e nel 2019 l'edificio è stato dotato di un nuovo impianto di riscaldamento centralizzato a gas. Queste misure garantiscono non solo un comfort moderno, ma anche un'eccellente efficienza energetica e un valore a lungo termine. Gli splendidi esterni offrono numerose opportunità di relax con la sua affascinante sala da tè, le terrazze coperte e gli spazi verdi ben curati. Un garage e un ulteriore posto auto completano l'offerta. La posizione vanta un ambiente tranquillo e curato con un'eccellente infrastruttura. Negozi, scuole, asili e strutture ricreative sono tutti facilmente raggiungibili. I comodi collegamenti di trasporto garantiscono un facile accesso sia agli spostamenti che alle attività ricreative. Questa casa è più di una semplice proprietà: è una casa con un futuro. Combina comfort abitativo, potenziale di investimento e produzione di energia sostenibile in un concetto complessivo armonioso. Che si tratti di una spaziosa casa di famiglia con una fonte di reddito aggiuntiva o di un investimento a prova di futuro, qui convergono qualità della vita, sostenibilità economica e lungimiranza.

Codice oggetto: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Tobias Burkard

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

E-Mail: esslingen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com