

Göppingen

# Wohn- und Geschäftshaus mit Gewerbeeinheit, 2 Wohnungen und Ausbaureserve

*Número da propriedade: 26120004*



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

**PREÇO DE COMPRA: 470.000 EUR • ÁREA: ca. 126,31 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 424 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26120004 - 73035 Göppingen**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26120004 - 73035 Göppingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26120004
Área	ca. 126,31 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1953

Preço de compra	470.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2000
Área útil	ca. 256 m <sup>2</sup>
Área comercial	ca. 149.01 m <sup>2</sup>
Área arrendáve	ca. 275 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26120004 - 73035 Göppingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	164.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	17.07.2029	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1953

Número da propriedade: 26120004 - 73035 Göppingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26120004 - 73035 Göppingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26120004 - 73035 Göppingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26120004 - 73035 Göppingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26120004 - 73035 Göppingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26120004 - 73035 Göppingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26120004 - 73035 Göppingen

## O imóvel



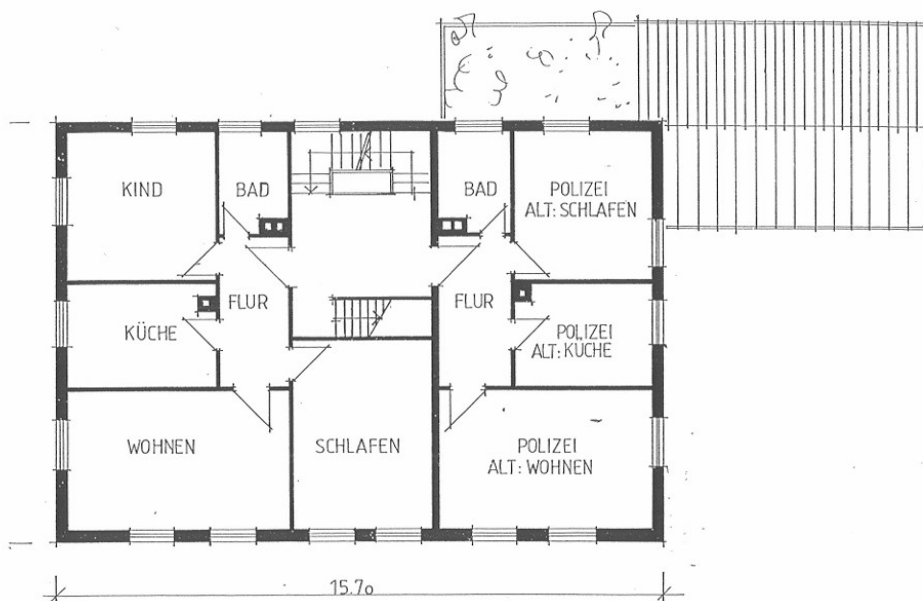
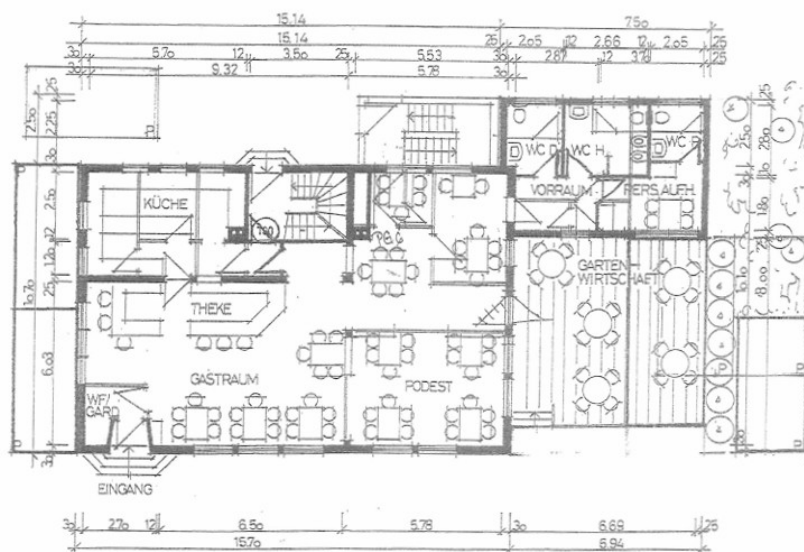
Número da propriedade: 26120004 - 73035 Göppingen

## O imóvel



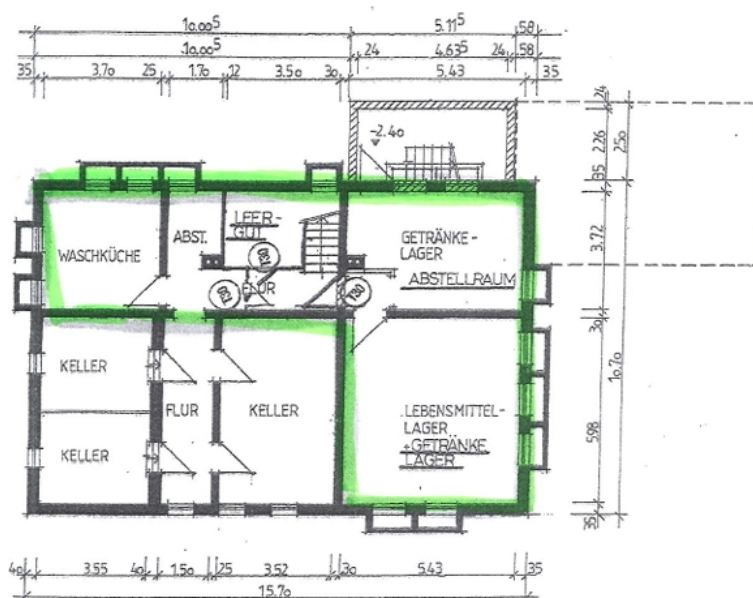
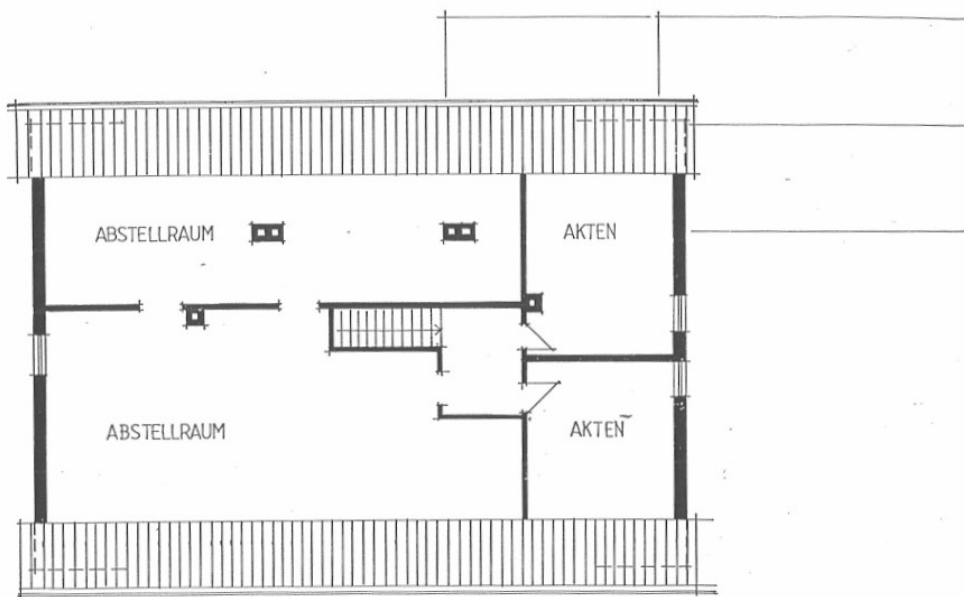
Número da propriedade: 26120004 - 73035 Göppingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26120004 - 73035 Göppingen

## O imóvel



**Número da propriedade: 26120004 - 73035 Göppingen**

## Uma primeira impressão

In zentraler Lage von Göppingen-Faurndau präsentiert sich dieses Wohn- und Geschäftshaus als attraktive Investitionsmöglichkeit mit Gewerbeinheit, Wohnraum und zusätzlichem Ausbaupotenzial.

Das Gebäude steht derzeit leer, so dass nach Renovierung neu vermietet werden kann.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Gewerbeinheit mit ca. 149 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die zuletzt gastronomisch genutzt wurde. Aufgrund der vorhandenen Ausstattung eignet sich die Fläche ideal für eine erneute Nutzung im Gastronomiebereich.

Zur Verfügung stehen eine geräumige Industrieküche, ein großzügiger Gastraum mit Platz für zahlreiche Gäste, eine zentrale Thekenanlage, sowie Damen-, Herren- und Personal-WCs.

Ergänzt wird das Angebot durch eine Terrasse im Außenbereich.

Die Fenster wurden überwiegend im Jahr 2022 erneuert, zudem sind elektrische Jalousien vorhanden.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Im Untergeschoss stehen weitere ca. 132 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung, unter anderem mit mehreren Kellerräumen sowie Lagerflächen für Lebensmittel und Getränke.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Wohneinheiten:

**Wohnung 1:**

3-Zimmer-Wohnung mit ca. 73m<sup>2</sup> Wohnfläche, Küche sowie Tageslichtbad mit Wanne, WC und Waschbecken. Beheizt wird diese Wohnung mit einer eigenen Gas-Kombi-Therme. Die Wohnung präsentiert sich in solidem Zustand mit Renovierungsbedarf.

**Wohnung 2:**

2-Zimmer-Wohnung mit ca. 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Küche sowie Tageslichtbad mit Wanne, WC und Waschbecken. Die Wohnung befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand, hier ist auch die vorhandene Gastherme defekt und Bedarf einer Erneuerung.

Das Dachgeschoss verfügt über zwei weitere Zimmer sowie umfangreiche Abstell- und Nutzflächen mit insgesamt ca. 124 m<sup>2</sup> Fläche. Hier eröffnen sich zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und Flächenreserven.

Eine vielseitige Immobilie mit viel Potenzial – für Kapitalanleger, Eigennutzer mit Gewerbeabsicht oder Investoren mit Blick für Entwicklungsmöglichkeiten.

**Número da propriedade: 26120004 - 73035 Göppingen**

## **Detalhes do equipamento**

### **Gebäude:**

- Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Göppingen-Faurndau
- Baujahr 1953
- vollständig unterkellert
- Beheizung über Gas (modernisiert 1996/2000)

### **Gewerbeeinheit im Erdgeschoss (ca. 149 m<sup>2</sup>):**

- zuletzt gastronomisch genutzt
- sep. Eingänge für Personal und Kundschaft
- großzügiger Gastraum
- Industrieküche
- Damen-/Herren-/Personal-WCs
- Terrasse
- Fenster überwiegend von 2022, elektrische Jalousien

### **Untergeschoss / Nutzflächen (ca. 132 m<sup>2</sup>):**

- mehrere Kellerräume
- Waschküche
- großzügige Lagerfläche für Lebensmittel und Getränke

### **Wohneinheiten im Obergeschoss:**

#### **Wohnung 1 (ca. 73 m<sup>2</sup>)**

- 3 Zimmer
- separate Küche
- Tageslichtbad mit Wanne, WC, Waschbecken

#### **Wohnung 2 (ca. 53 m<sup>2</sup>)**

- 2 Zimmer
- separate Küche
- Tageslichtbad mit Wanne, WC, Waschbecken

### **Dachgeschoss (ca. 124 m<sup>2</sup> Fläche):**

- zwei weitere Zimmer
- umfangreiche Abstell- und Nutzflächen

**Número da propriedade: 26120004 - 73035 Göppingen**

## **Tudo sobre a localização**

**Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Göppingen-Faurndau. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.**

**Ein besonderer Standortvorteil ist die unmittelbare Nähe zur Schule. Zudem stehen öffentliche Parkmöglichkeiten direkt neben dem Objekt zur Verfügung – ein attraktiver Mehrwert vor allem für Besucher der Gewerbeeinheit.**

**Faurndau überzeugt darüber hinaus durch eine gute Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Faurndau mit Anschluss in Richtung Göppingen, Stuttgart und Ulm ist fußläufig erreichbar. Auch die Bundesstraße B10 sorgt für eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte.**

**Die Kombination aus guter Nahversorgung, praktischen Parkmöglichkeiten und vorteilhafter Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders interessant für Wohnen und Gewerbe.**

**Número da propriedade: 26120004 - 73035 Göppingen**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Marcus Rippler**

---

**Lorcher Straße 17, 73033 Göppingen**

**Tel.: +49 7161 - 60 673 0**

**E-Mail: [goeppingen@von-poll.com](mailto:goeppingen@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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