

Aalen

# Wohn-Geschäftshaus zentrale Lage, voll vermietet, sehr gute Rendite

Número da propriedade: 25151023

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 728.000 EUR • ÁREA: ca. 216 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 15 • ÁREA DO TERRENO: 337 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25151023 - 73430 Aalen

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

Número da propriedade: 25151023 - 73430 Aalen

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25151023                                |
| Área                   | ca. 216 m²                              |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                         |
| Quartos                | 15                                      |
| Quartos                | 8                                       |
| Casas de banho         | 5                                       |
| Ano de construção      | 1895                                    |
| Tipo de estacionamento | 3 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 728.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2024                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 280 m²                                                                |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda               |

Número da propriedade: 25151023 - 73430 Aalen

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás natural leve    | Procura final de energia                                 | 338.80 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 21.06.2034          | Classificação energética                                 | H                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1895                     |

Número da propriedade: 25151023 - 73430 Aalen

## O imóvel



Número da propriedade: 25151023 - 73430 Aalen

## O imóvel



Número da propriedade: 25151023 - 73430 Aalen

## Uma primeira impressão

Wohn-Geschäftshaus, zentrale Lage, voll vermietet, sehr gute Rendite

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1895 bietet eine herausragende Gelegenheit für Eigennutzer und Investoren, die besonderen Wert auf eine sehr gute Rendite und fortlaufend sanierte Immobilie legen.

Mit einer Grundstücksfläche von ca. 337 m<sup>2</sup>, einer Gewerbefläche von ca. 181 m<sup>2</sup>, einer Wohnfläche von ca. 216 m<sup>2</sup> sowie weiteren 105 m<sup>2</sup> Nutzfläche, zeichnet sich das Objekt zusätzlich durch eine durchdachte Raumaufteilung aus. Es befindet sich in einer sehr guten Lage, unübersehbar an einer Hauptstraße im Stadtzentrum mit optimaler Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und allen wichtigen Infrastrukturgpunkten, vor allem an einem Parkhaus angrenzend.

Die Gewerbeeinheit dient gegenwärtig dem Gastronomiegewerbe. Im Übrigen verteilen sich auf 5 Wohneinheiten insgesamt 15 Zimmer, davon 8 Schlafzimmer und 5 Badezimmer. Das Gebäude ist aktuell an langjährige, zuverlässige Mieter vergeben, was die Planungssicherheit für zukünftige Eigentümer erhöht.

Zu dem sorgt der aktuelle Nutzungsmix für eine stabile und sehr rentable Einnahmesituation.

Das Gebäude wurde in den vergangenen Jahren laufend instandgehalten und modernisiert. Die Komplettsanierung aller Gewerke erfolgte im Jahr 2001 und umfasste unter anderem die Erneuerung der Elektro- und Heizungsinstallationen, modern gestaltete Lüftungssysteme, die Neuverlegung aller Fliesen, eine umfassende Sanierung sämtlicher Sanitärbereiche sowie die fachgerechte Instandsetzung des Dachs inklusive Dachdecken, der Balkone, der Innentüren und des Schlosserhandwerks. Auch die Fassadengestaltung und ein Anbau wurden im Zuge dieser Sanierungsmaßnahmen umgesetzt.

Weitere wesentliche Modernisierungen gewährleisten heute eine zeitgemäße Ausstattung: Im Jahr 2016 wurden die Bäder und Duschanlagen der Wohneinheit im Obergeschoss erneuert. Im Jahr 2024 folgte ein Austausch der Heizungsanlage auf eine energieeffiziente Zentralheizung. Damit präsentiert sich das Wohn- und Geschäftshaus bestens instandgehalten und mit einer Ausstattung von normaler Qualität, die den Ansprüchen des Zielpublikums entspricht.

Die Kombination aus fortlaufenden Sanierungen, sehr guter Lage und geteilter Nutzungsmöglichkeit als Wohn- und Geschäftshaus bietet seltene Gelegenheiten am Immobilienmarkt.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin gegen Vorlage einer Allgemeinen Finanzierungsbestätigung, um sich von den Vorzügen und Möglichkeiten dieses besonderen Wohn- und Geschäftshauses selbst zu überzeugen.

Número da propriedade: 25151023 - 73430 Aalen

## Detalhes do equipamento

- Zentralheizung
- Fliesen, Laminat, Parkett, Teppich
- 5 Wohneinheiten
- 1 Gewerbeeinheit
- Lagerräume
- Kühlräume
- Heizung mit Wärmerückgewinnung aus Kühlung
- getrennte Abrechnung
- Isolierglasfenster
- erneuerte Innentüren

Número da propriedade: 25151023 - 73430 Aalen

## Tudo sobre a localização

Diese Immobilie befindet sich am Rande der Aalener Fußgängerzone in unmittelbarer Nähe zu weiteren Wohn- und Geschäftshäusern verschiedenster Art.

Aalen verfügt über eine vielfältig ausgeprägte Infrastruktur sowie eine historische und kulturelle Vielfalt. Einkaufs - und Freizeitmöglichkeiten sowie Arztpraxen sind zahlreich vorhanden. Zusätzlich machen Kindergärten und Schulen unterschiedlicher Bildungsträger sowie eine Fachhochschule diese Gegend sehr lebenswert und attraktiv. Die Stadt selbst ist eine sehr interessante und wichtige Wirtschaftsregion, was auf die ansässigen innovativen und global agierenden Unternehmen zurückgeführt werden kann. Stuttgart oder Ulm sind zügig erreichbar. Das überregionale Straßennetz ist durch die A 7, B 19 und B 29 angegliedert. Ein Fernbahnhof steht alternativ zur Verfügung, ebenso der regionale und überregionale Busverkehr.

Número da propriedade: 25151023 - 73430 Aalen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 338.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1895.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Número da propriedade: 25151023 - 73430 Aalen

## Pessoa de contacto

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

Alexander Zipper

---

Spitalstraße 12, 73430 Aalen

Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0

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

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

---

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