

Eislingen/Fils

# Für Kapitalanleger: energetisch komplett saniertes und voll vermietetes Wohn- und Geschäftshaus in Eislingen

VP azonosító: 24120013



VÉTELÁR: 1.475.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 766,92 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 21 • FÖLDTERÜLET: 839 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Áttekintés

VP azonosító	24120013
Hasznos lakótér	ca. 766,92 m <sup>2</sup>
Tető formája	Nyeregtető
Szobák	21
Hálószobák	15
FÜRDŐSZOBÁK	6
ÉPÍTÉS ÉVE	1965
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	6 x Garázs

Vételár	1.475.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2023
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 89 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végső energiafogyasztás	58.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	24.11.2031	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2007



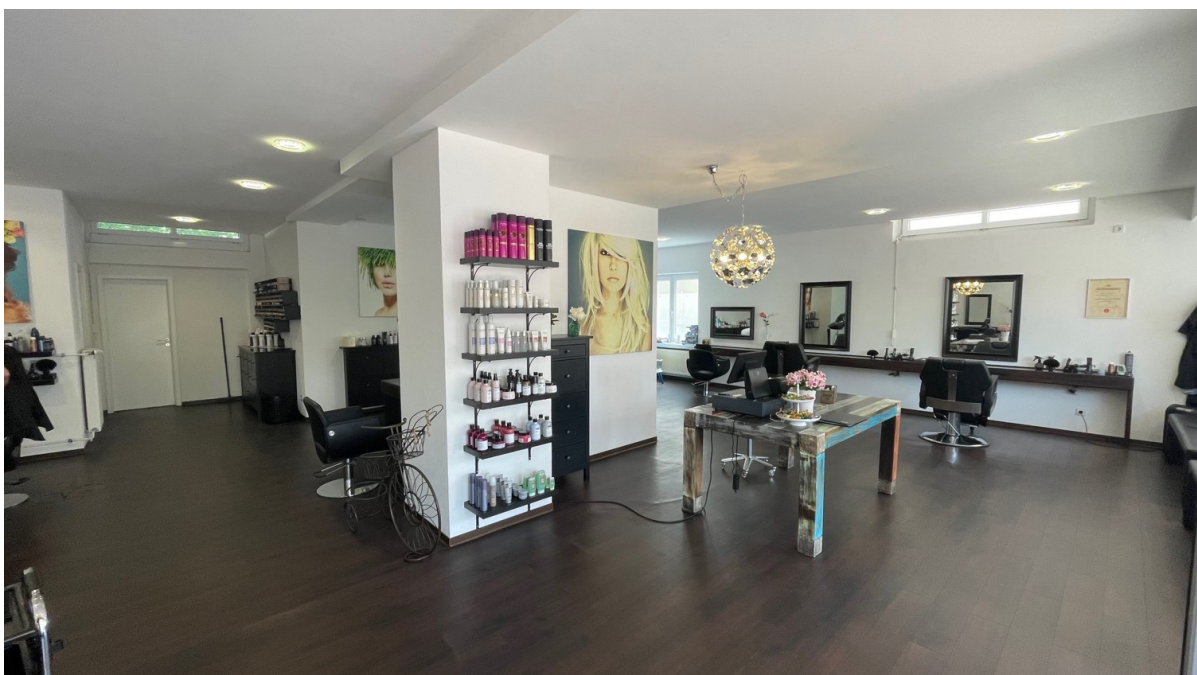
VP azonosító: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Az ingatlan



VP azonosító: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Az ingatlan





VP azonosító: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Az ingatlan



VP azonosító: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Az ingatlan





VP azonosító: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Az ingatlan





VP azonosító: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Az ingatlan





VP azonosító: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Az ingatlan



VP azonosító: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Az ingatlan





VP azonosító: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Az ingatlan



VP azonosító: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

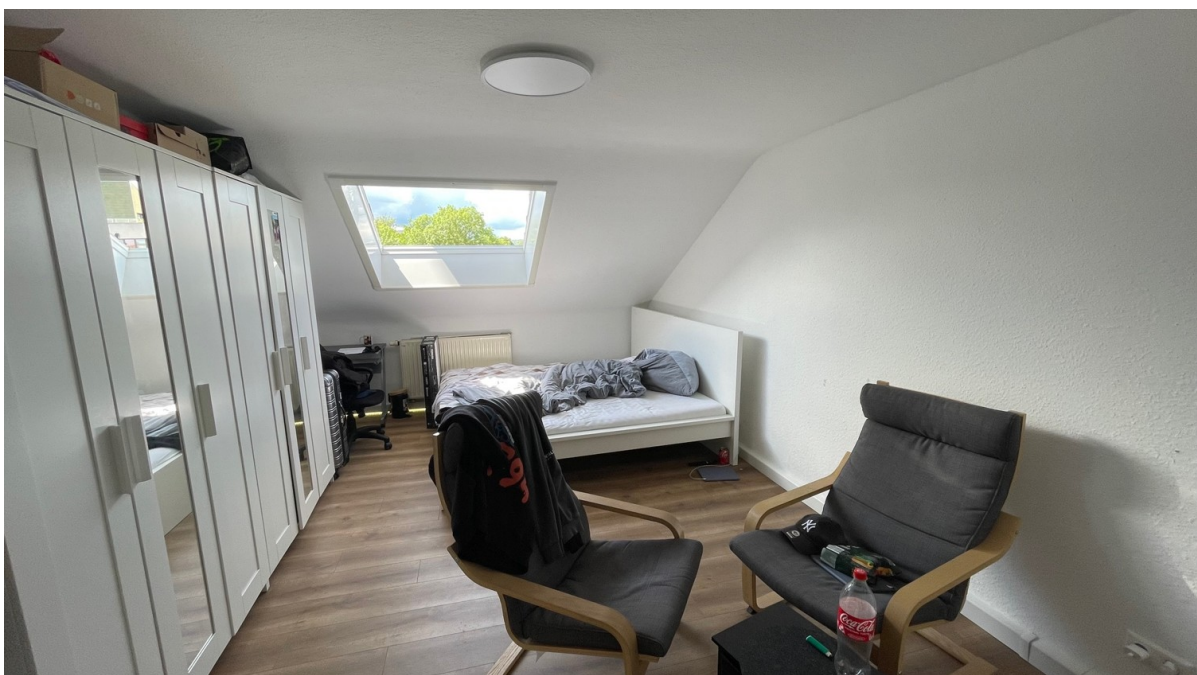
## Az ingatlan





VP azonosító: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Az ingatlan



VP azonosító: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Az ingatlan





VP azonosító: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Az ingatlan





VP azonosító: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Az ingatlan





VP azonosító: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Az ingatlan





VP azonosító: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Az ingatlan





VP azonosító: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Az ingatlan



VP azonosító: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Az ingatlan



VP azonosító: 24120013 - 73054 Eislungen/Fils

## Az els? benyomás

Zum Verkauf steht dieses in 2007/2008 energetisch komplett sanierte und voll vermietete Wohn- und Geschäftshaus in zentraler und trotzdem ruhiger Lage in Eislungen. Kapitalanleger können hier mit einer sehr guten Rendite rechnen! Die derzeitigen Mieten ergeben eine Jahreskaltmiete von EUR 75.600,-. Der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohn/Gewerbefläche liegt hier bei lediglich EUR 1.923,-! Hier die detaillierten Fakten: Das Gesamtobjekt besteht aus 2 Hauseingängen (Nr. 9 und Nr. 11) und 2 getrennten Grundbüchern. Insgesamt sind im Objekt 6 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 561,03qm auf das 1. und 2. OG und das DG verteilt (pro Haus 3 Wohnungen). Dazu kommen 3 Gewerbeeinheiten im EG mit insgesamt 205,89qm. Im Haus Nr. 9 sind zwei kleine Einheiten untergebracht (ein Versicherungsbüro und ein Büro eines Pflegedienstes) und eine große Einheit (Friseur) ist in der Haus Nr. 11 vorhanden. Hier bestehen jeweils langjährige Mietverträge, einmal sogar ein Staffelmietvertrag. Das gesamte Haus wurde in 2007/2008 energetisch komplett saniert: •Dachdämmung und Neueindeckung •Fassade mit Vollwärmeschutz •Fenster mit Isolierverglasung + gedämmten Rollläden •Erneuerung der Schaufenster + Ladentüren •Elektrik neu •neue Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung Die Hauseingänge wurden zwischen 2017-2019 ebenfalls erneuert und verschönert. In der Haus Nr. 11 sind alle 3 Wohnungen, sowie das Gewerbe im EG, zwischen 2021-2024 ebenfalls komplett renoviert worden: •Neue Böden •Neue Bäder •Wände •Türen Lediglich im Haus Nr. 9 sind die Wohnungen innen nicht renoviert worden, da hier auch wenig Mieterwechsel waren. Hier ist also noch Potenzial für Erhöhungen der Mieten nach Renovierung.

VP azonosító: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Részletes felszereltség

Nr. 11:

- Laminatboden
- moderne Türen
- moderne Bäder
- überdachte Balkone
- Kellerräume
- Waschküche und Trockenraum
- sep. vermietete Lagerräume

Nr. 9:

- Parkett- und Laminatböden
- Baujahrs typische Bäder
- überdachte Balkone
- Kellerräume
- Waschküche und Trockenraum

Die Gewerberäume sind modern und gut ausgestattet.

VP azonosító: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Minden a helyszínr?!

Eislingen ist eine große Kreisstadt im Landkreis Göppingen. In Sachen Bildungseinrichtungen bietet die Kreisstadt Eislingen eine große Auswahl. Demnach finden sich hier ein Gymnasium, eine Realschulen, zwei Grund- und Werkrealschulen sowie eine Förderschule wieder. Auch Kindergärten und Kindertagesstätten werden in Eislingen geboten. Durch die direkte Anbindung an die Bundesstraße 10 ist Eislingen sehr an das Straßennetz angebunden. Ebenfalls verfügt Eislingen über öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahn. Der Bahnhof ist in fünf Minuten zu Fuß erreichbar.

VP azonosító: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.11.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 58.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung  
ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die  
Energieeffizienzklasse ist B.

VP azonosító: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marcus Rippler

---

Lorcher Straße 17 Göppingen  
E-Mail: [goeppingen@von-poll.com](mailto:goeppingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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