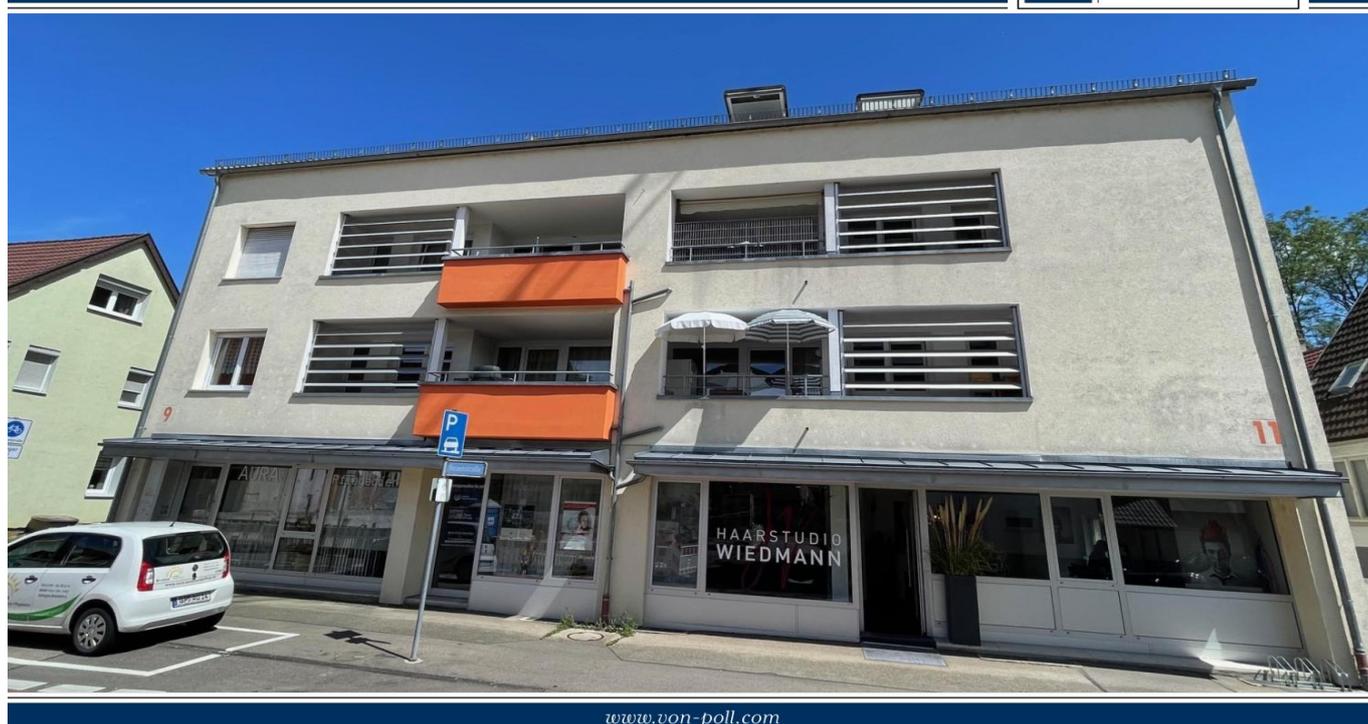


Eislingen/Fils

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

CODICE OGGETTO: 24120013

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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.475.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 766,92 m<sup>2</sup> • VANI: 21 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 839 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

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

**CODICE OGGETTO: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24120013	Prezzo d'acquisto	1.475.000 EUR
Superficie netta	ca. 766,92 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Vani	21	Stato dell'immobile	Ammodernato
Camere da letto	15	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	6	Superficie lorda	ca. 89 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1965	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	6 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	58.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.11.2031	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

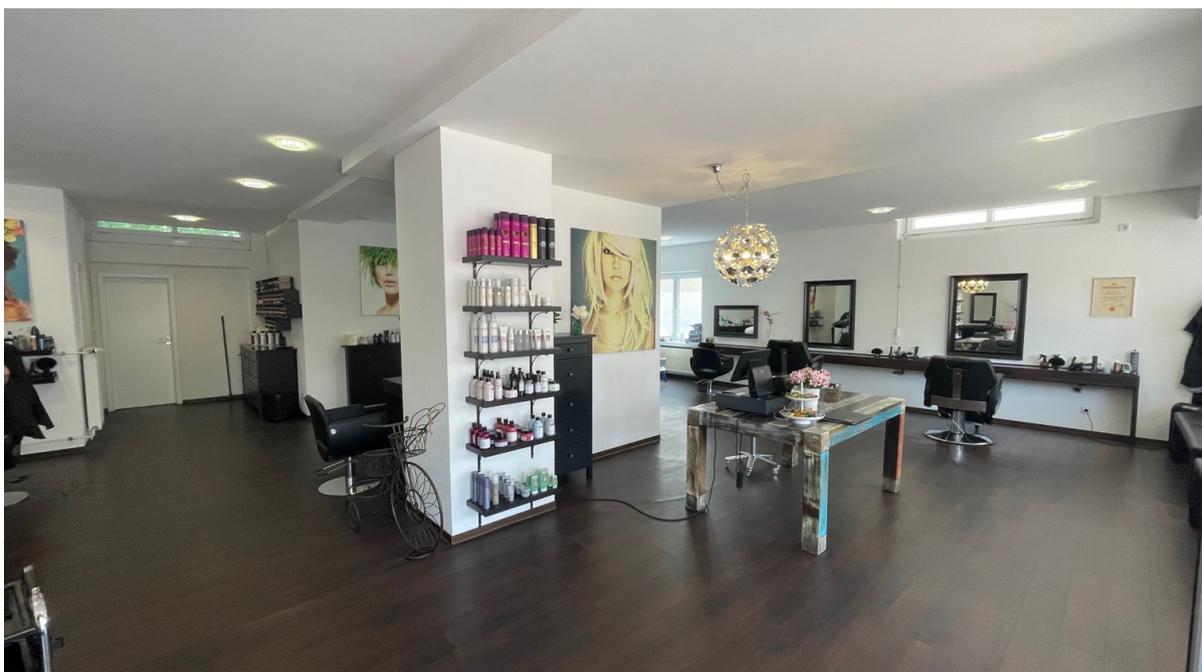
CODICE OGGETTO: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## La proprietà



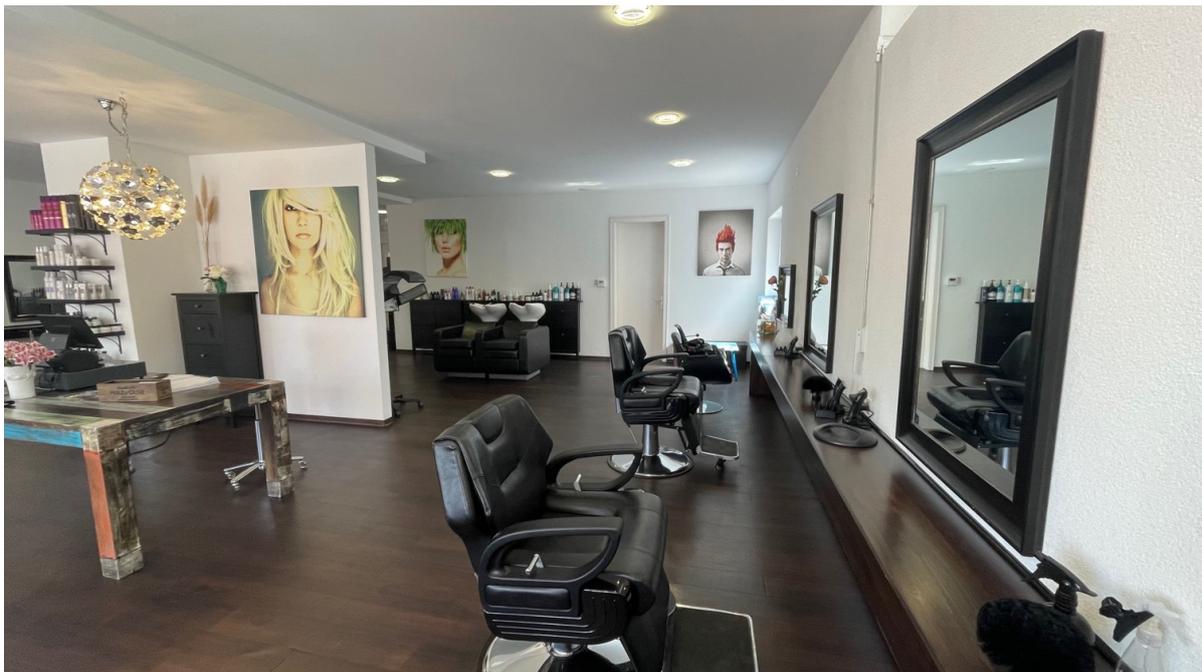
CODICE OGGETTO: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## La proprietà



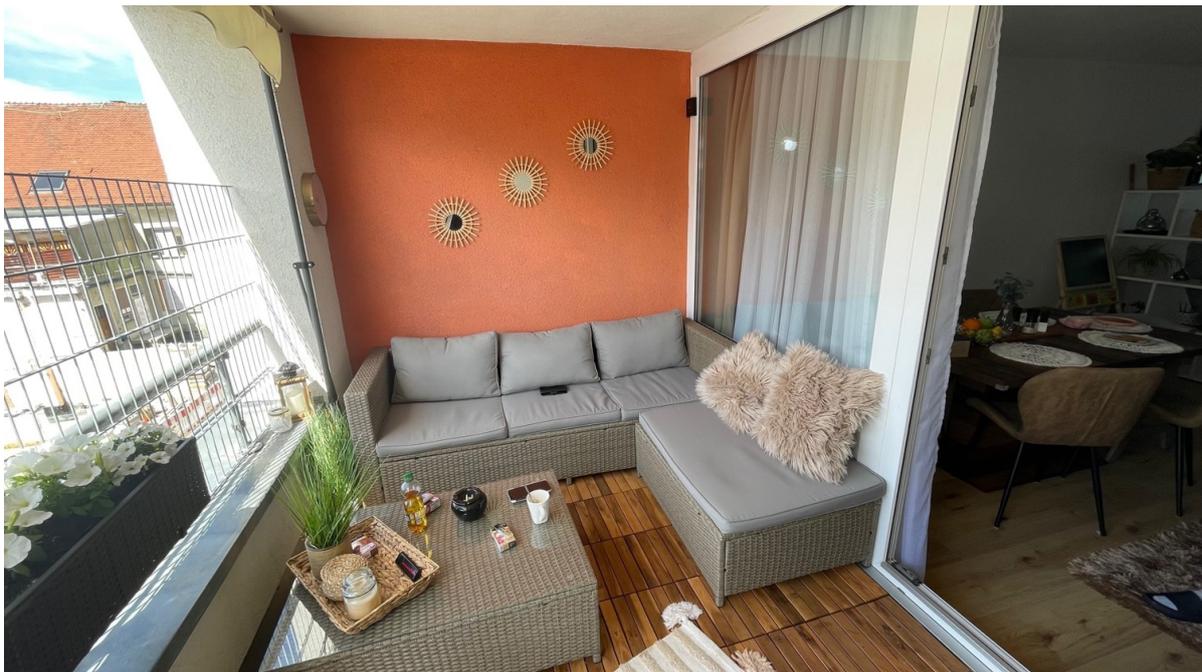
CODICE OGGETTO: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht dieses in 2007/2008 energetisch komplett sanierte und voll vermietete Wohn- und Geschäftshaus in zentraler und trotzdem ruhiger Lage in Eislingen. 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.

CODICE OGGETTO: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Dettagli dei servizi

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.

**CODICE OGGETTO: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Partner di contatto

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

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)