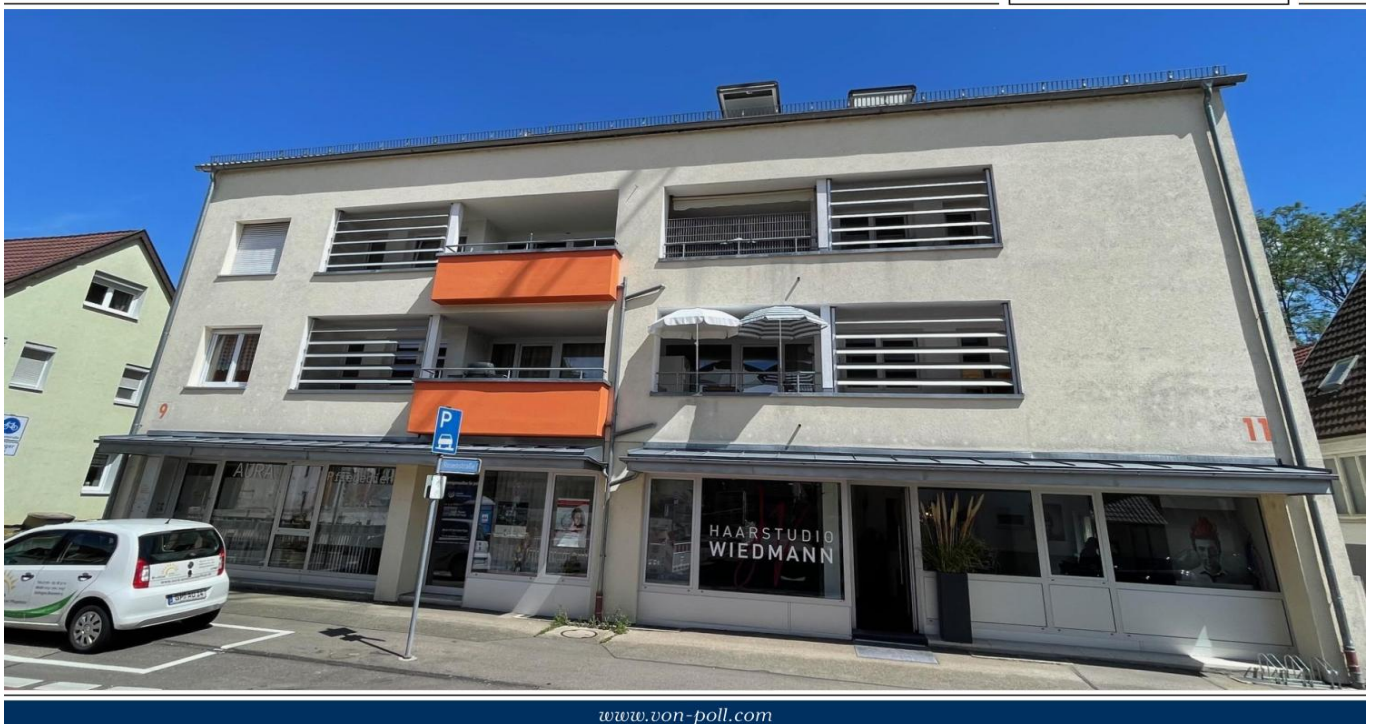


Eislingen/Fils

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

Objektnummer: 24120013



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

KAUFPREIS: 1.475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 766,92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 21 • GRUNDSTÜCK: 839 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Auf einen Blick

Objektnummer	24120013	Kaufpreis	1.475.000 EUR
Wohnfläche	ca. 766,92 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach		
Zimmer	21		
Schlafzimmer	15		
Badezimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2023
Baujahr	1965	Bauweise	Massiv
Stellplatz	6 x Garage	Nutzfläche	ca. 89 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	58.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.11.2031	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007

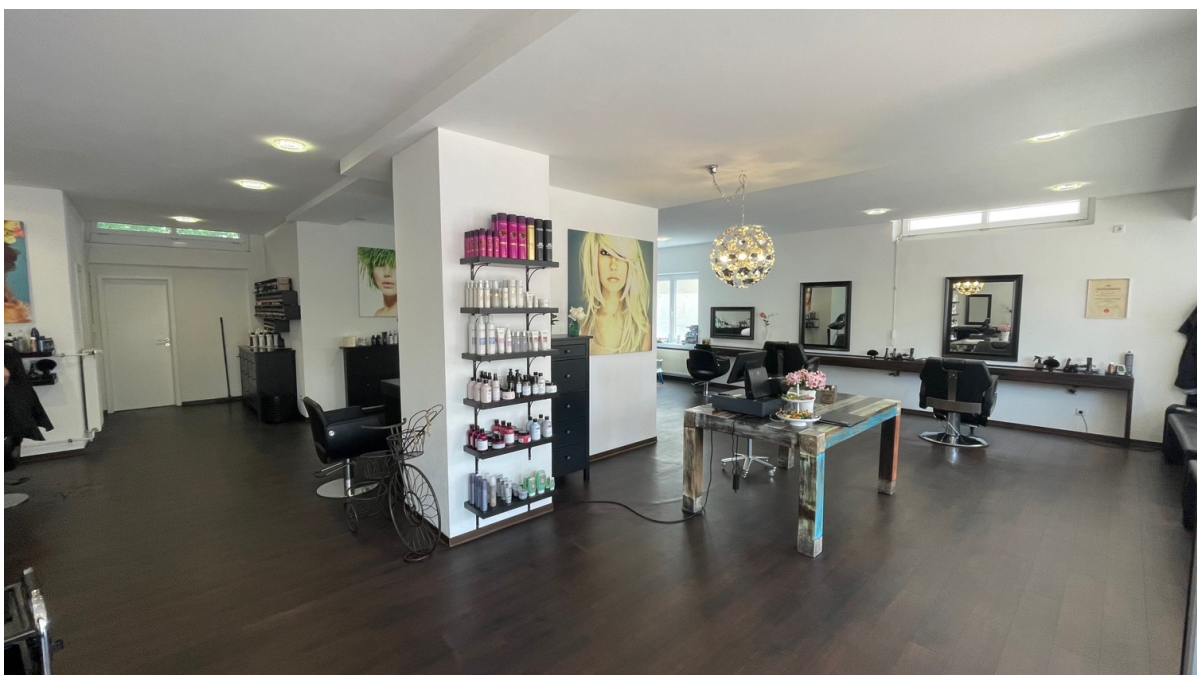
Objektnummer: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Die Immobilie





Objektnummer: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Die Immobilie



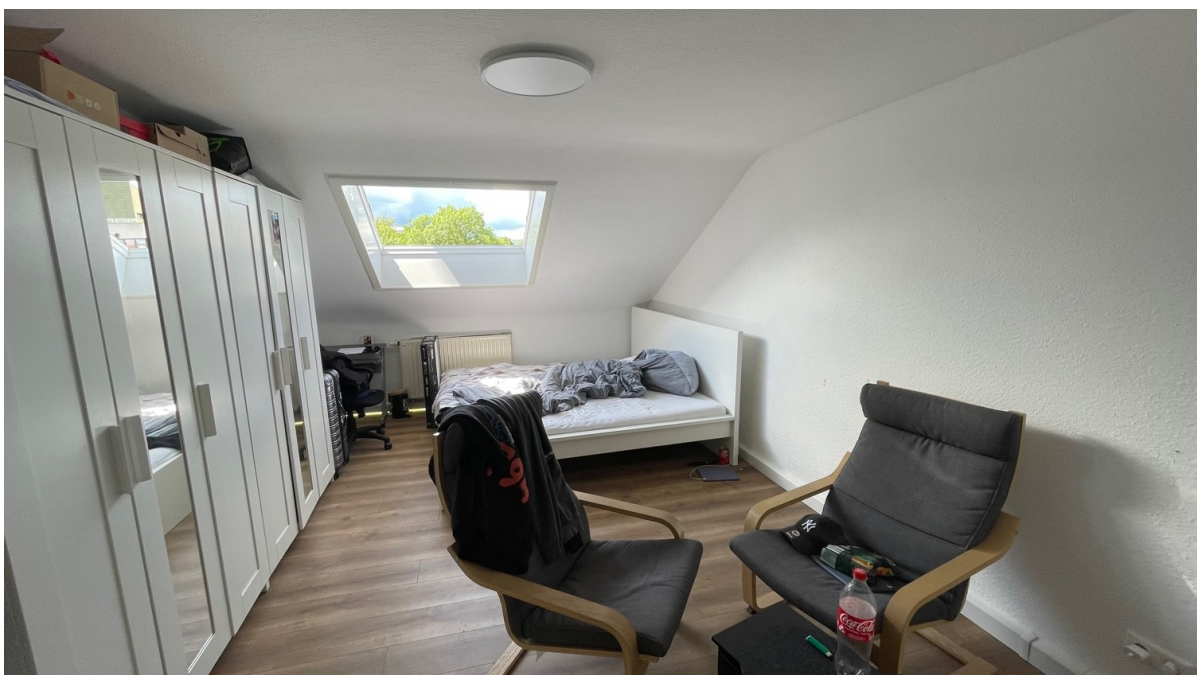
Objektnummer: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Die Immobilie





Objektnummer: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Ausstattung und Details

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.



Objektnummer: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils**

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)