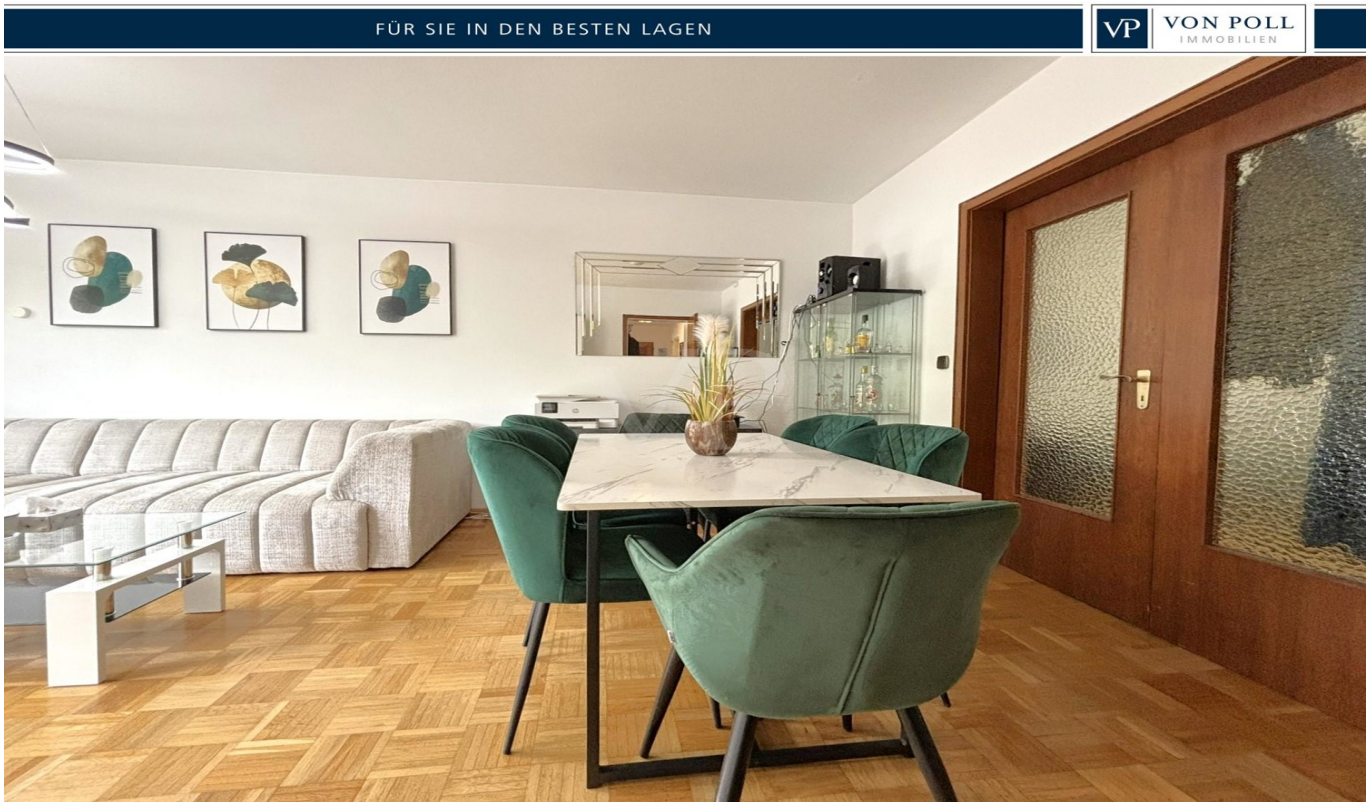
Kornwestheim

Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus in exzellenter Lage von Kornwestheim

??????? ????????: 25152019



???? ??????: 1.090.000 EUR • ?????????: ca. 261 m² • ?????? ???: 880 m²

??????? ????????: 25152019 - 70806 Kornwestheim

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25152019 - 70806 Kornwestheim

?? ??? ?????

??????? ????????	25152019
?????????	ca. 261 m²
???? ??????????	1969
????? ??????????	4 x ??????

???? ??????	1.090.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
????????? ?????	ca. 200 m²
???????????? ?????	ca. 645 m²
??????	????????

??????? ????????: 25152019 - 70806 Kornwestheim

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	15.12.2025
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	224.80 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1969

??????? ????????: 25152019 - 70806 Kornwestheim

?? ???????

??????? ????????: 25152019 - 70806 Kornwestheim

?? ???????

??????? ????????: 25152019 - 70806 Kornwestheim

?? ???????

??????? ????????: 25152019 - 70806 Kornwestheim

?? ???????

??????? ????????: 25152019 - 70806 Kornwestheim

?? ???????

??????? ????????: 25152019 - 70806 Kornwestheim

??????

N
Balkon
Küche
Bad
WC
Essen
Flur
Wohnen
Zimmer
Zimmer
Balkon

N
Balkon
Küche
Bad/WC
Essen
Flur
Wohnen
Zimmer
Zimmer
Balkon

N
Balkon
Wohnen
Essen
Zimmer
Küche
DF
Flur
DF
Bad
WC
DF
DF
Zimmer

Garage
Garage
Wohn-/Geschäftshaus
Werkstatt/Halle
Garage
Garage

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25152019 - 70806 Kornwestheim

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein sehr gut vermietetes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahre 1969, welches sich auf einem Grundstück mit ca. 880 m² erstreckt. Mit einer Gewerbeeinheit und drei Wohneinheiten, verteilt auf eine Wohnfläche von etwa 261 m², bietet dieses renditeorientierte Zinshaus potenziellen Käufern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Untergeschoss des Hauses, die kleine Halle und die umliegende Anlage werden gewerblich genutzt und sind für weitere 8 Jahre ertragreich vermietet.

Das Erdgeschoss und das Obergeschoss besteht jeweils aus einer 3,5-Zimmer Wohnung mit ca. 101 m² und je zwei Balkonen. Im Obergeschoss befindet sich eine weitere 4-Zimmerwohnung mit ca. 58 m² und Balkon. Alle Wohnungen sind vermietet und über ein gemeinsames Treppenhaus zu erreichen.

Darüber hinaus befinden sich 4 Garagen auf dem Grundstück, die das Angebot abrunden. Einen Aufzug gibt es nicht.

Die Immobilie ist sehr ruhig, gut erreichbar und naturnah gelegen. Das Grundstück bietet ausreichend Platz für weitere bauliche Entwicklungen und verschiedene individuelle Konzepte, die den Wert der Immobilie steigern könnten.

Angesichts der aktuellen Marktentwicklung in der Region besteht hier die Möglichkeit, attraktive Mieteinnahmen zu erzielen, sowohl durch die privaten Wohnflächen als auch durch die geschäftlichen Nutzungsmöglichkeiten. Die Investition in diese Immobilie könnte somit langfristig interessantes Wachstumspotenzial bieten.

Die jährlichen Mieteinnahmen liegen aktuell bei ca. 53.000 Euro.

Interessenten sind eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich vor Ort ein detailliertes Bild von den Gegebenheiten zu machen. Bei Interesse oder Fragen zur Immobilie steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung, um weitere Details zu besprechen.

??????? ????????: 25152019 - 70806 Kornwestheim

??? ??? ??? ?????????

Kornwestheim liegt verkehrsgünstig zwischen den Wirtschaftsmetropolen Stuttgart und Ludwigsburg. Vom Bahnhof in Kornwestheim gelangen Sie schnell mit der S-Bahn in die Stuttgarter Innenstadt, aber auch nach Ludwigsburg, Bietigheim-Bissingen oder Heilbronn. Durch die B10, B27 sowie die A81 ist Kornwestheim exzellent an das überregionale Straßennetz angebunden und somit auch für Berufspendler optimal gelegen.

Das Sport- und Freizeitangebot in Kornwestheim zeichnet sich besonders durch die Vielfältigkeit aus. Von Fußball über schwimmen bis hin zu Golf ist für jeden etwas dabei. Die Stadt verfügt über mehrere Kindergärten, vier Grundschulen sowie eine Realschule, ein Gymnasium und eine Gemeinschaftsschule. Bildungseinrichtungen wie Hochschulen, Universitäten oder Privatschulen befinden sich in direkter Umgebung von Kornwestheim, in Ludwigsburg, Stuttgart und Heilbronn.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten und ein Ärztehaus befinden sich in Kornwestheims Zentrum und sind fußläufig oder auch durch diverse Buslinien in kurzer Zeit erreichbar.

??????? ????????: 25152019 - 70806 Kornwestheim

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.12.2025.
Endenergiebedarf beträgt 224.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 25152019 - 70806 Kornwestheim

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Nicole Ehrmann

Schillerstraße 10, 71638 Ludwigsburg
Tel.: +49 7141 - 79 71 640
E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com