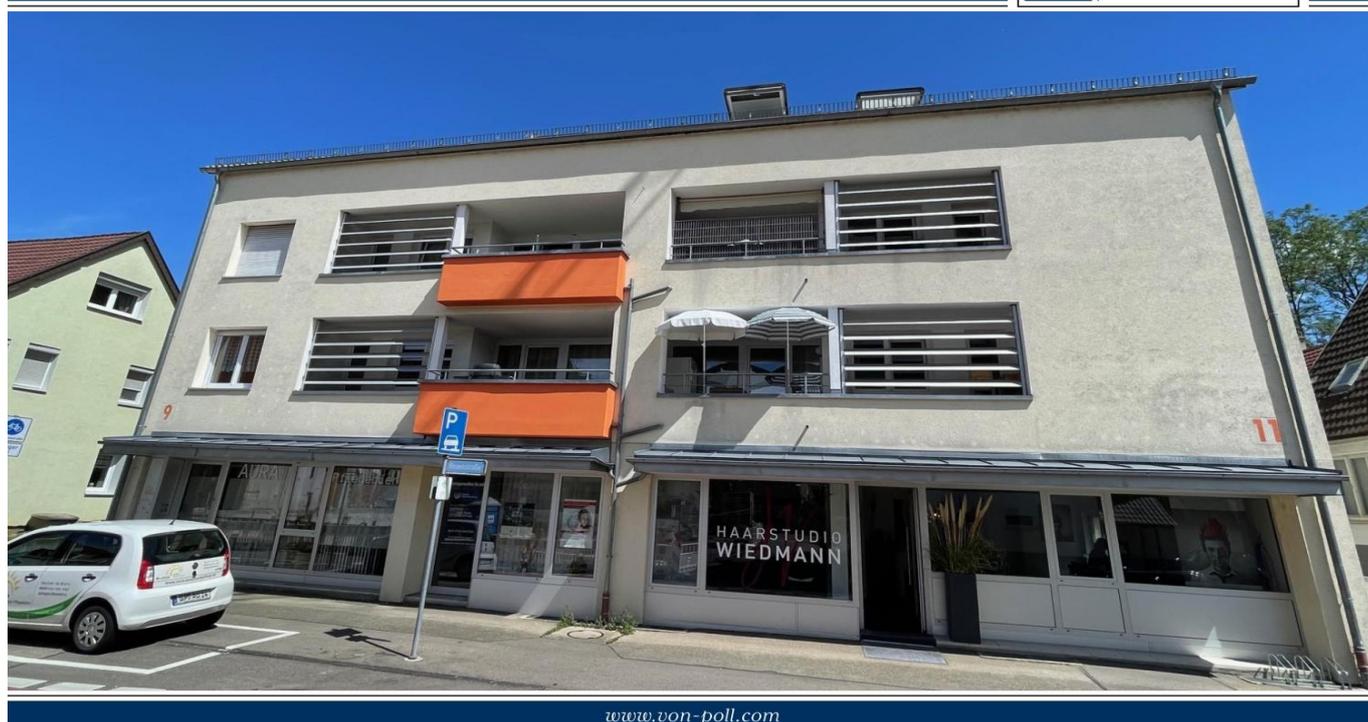


Eislingen/Fils

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

Número da propriedade: 24120013



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

PREÇO DE COMPRA: 1.475.000 EUR • ÁREA: ca. 766,92 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 21 • ÁREA DO TERRENO: 839 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

- 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: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Numa vista geral

Número da propriedade	24120013	Preço de compra	1.475.000 EUR
Área	ca. 766,92 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	21	Tipo de construção	Sólido
Quartos	15	Área útil	ca. 89 m <sup>2</sup>
Casas de banho	6	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1965		
Tipo de estacionamento	6 x Garagem		

Número da propriedade: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	58.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	24.11.2031	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2007

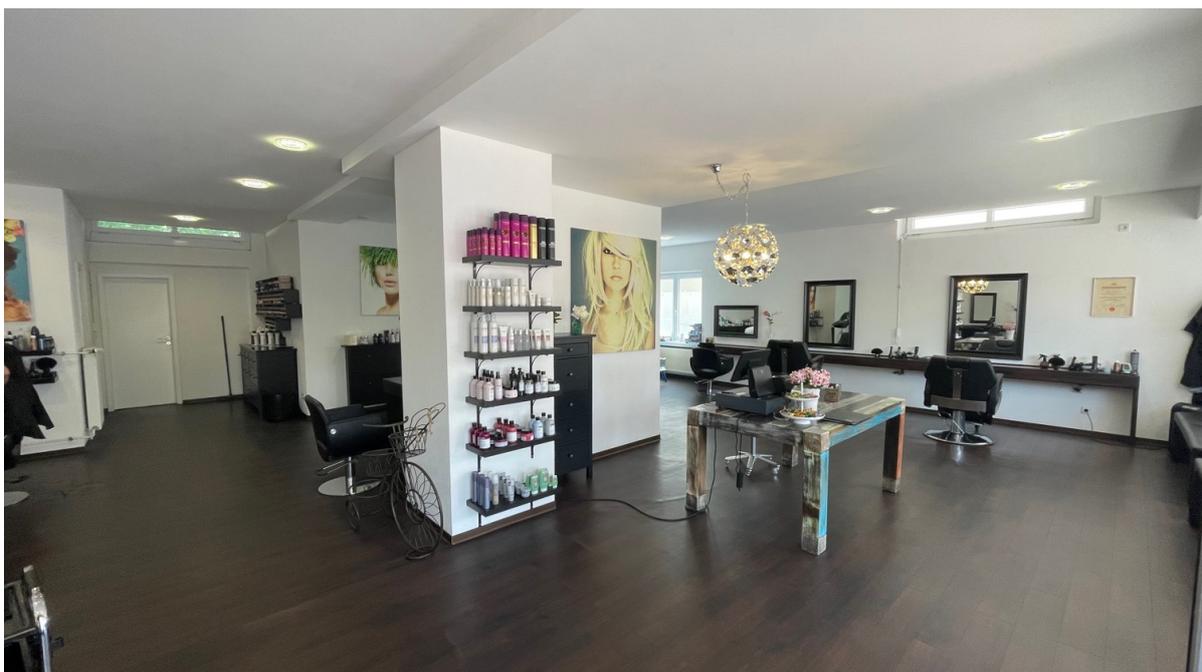
Número da propriedade: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## O imóvel



Número da propriedade: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## O imóvel



Número da propriedade: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## O imóvel



Número da propriedade: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## O imóvel





Número da propriedade: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## O imóvel



Número da propriedade: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## O imóvel



Número da propriedade: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## O imóvel



Número da propriedade: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## O imóvel



Número da propriedade: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## O imóvel



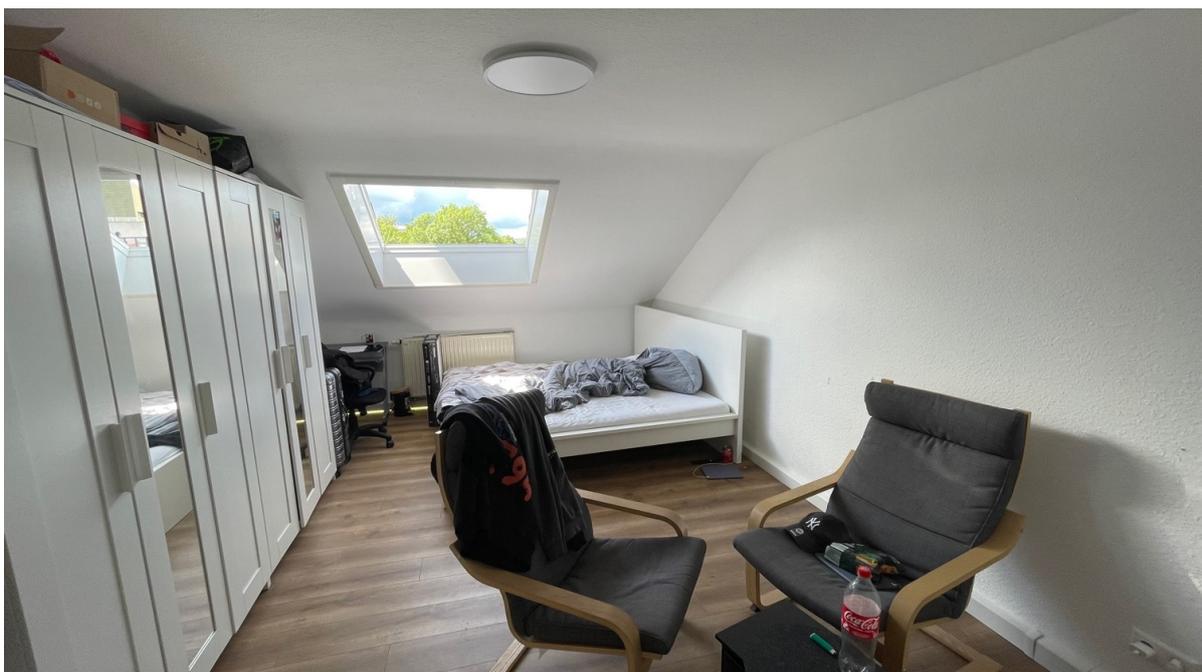
Número da propriedade: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## O imóvel



Número da propriedade: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## O imóvel



Número da propriedade: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## O imóvel





Número da propriedade: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## O imóvel



Número da propriedade: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## O imóvel



Número da propriedade: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## O imóvel



Número da propriedade: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## O imóvel



Número da propriedade: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## O imóvel



Número da propriedade: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## O imóvel



Número da propriedade: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Detalhes do equipamento

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.



Número da propriedade: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Pessoa de contacto

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

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)