

Aalen

# Wohn-Geschäftshaus zentrale Lage, voll vermietet, sehr gute Rendite

Property ID: 25151023

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 728.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 216 m<sup>2</sup> • ROOMS: 15 • LAND AREA: 337 m<sup>2</sup>

Property ID: 25151023 - 73430 Aalen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25151023 - 73430 Aalen

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25151023                  |
| Living Space         | ca. 216 m²                |
| Roof Type            | Gabled roof               |
| Rooms                | 15                        |
| Bedrooms             | 8                         |
| Bathrooms            | 5                         |
| Year of construction | 1895                      |
| Type of parking      | 3 x Outdoor parking space |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 728.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2024                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 280 m²                                                                |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony                   |

Property ID: 25151023 - 73430 Aalen

## Energy Data

|                                |                   |                                                      |                           |
|--------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating   | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Light natural gas | Final Energy Demand                                  | 338.80 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 21.06.2034        | Energy efficiency class                              | H                         |
| Power Source                   | Gas               | Year of construction according to energy certificate | 1895                      |

Property ID: 25151023 - 73430 Aalen

## The property



Property ID: 25151023 - 73430 Aalen

## The property



Property ID: 25151023 - 73430 Aalen

## A first impression

Wohn-Geschäftshaus, zentrale Lage, voll vermietet, sehr gute Rendite

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1895 bietet eine herausragende Gelegenheit für Eigennutzer und Investoren, die besonderen Wert auf eine sehr gute Rendite und fortlaufend sanierte Immobilie legen.

Mit einer Grundstücksfläche von ca. 337 m<sup>2</sup>, einer Gewerbefläche von ca. 181 m<sup>2</sup>, einer Wohnfläche von ca. 216 m<sup>2</sup> sowie weiteren 105 m<sup>2</sup> Nutzfläche, zeichnet sich das Objekt zusätzlich durch eine durchdachte Raumaufteilung aus. Es befindet sich in einer sehr guten Lage, unübersehbar an einer Hauptstraße im Stadtzentrum mit optimaler Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und allen wichtigen Infrastrukturgpunkten, vor allem an einem Parkhaus angrenzend.

Die Gewerbeinheit dient gegenwärtig dem Gastronomiegewerbe. Im Übrigen verteilen sich auf 5 Wohneinheiten insgesamt 15 Zimmer, davon 8 Schlafzimmer und 5 Badezimmer. Das Gebäude ist aktuell an langjährige, zuverlässige Mieter vergeben, was die Planungssicherheit für zukünftige Eigentümer erhöht.

Zu dem sorgt der aktuelle Nutzungsmix für eine stabile und sehr rentable Einnahmesituation.

Das Gebäude wurde in den vergangenen Jahren laufend instandgehalten und modernisiert. Die Komplettsanierung aller Gewerke erfolgte im Jahr 2001 und umfasste unter anderem die Erneuerung der Elektro- und Heizungsinstallationen, modern gestaltete Lüftungssysteme, die Neuverlegung aller Fliesen, eine umfassende Sanierung sämtlicher Sanitärbereiche sowie die fachgerechte Instandsetzung des Dachs inklusive Dachdecken, der Balkone, der Innentüren und des Schlosserhandwerks. Auch die Fassadengestaltung und ein Anbau wurden im Zuge dieser Sanierungsmaßnahmen umgesetzt.

Weitere wesentliche Modernisierungen gewährleisten heute eine zeitgemäße Ausstattung: Im Jahr 2016 wurden die Bäder und Duschanlagen der Wohneinheit im Obergeschoss erneuert. Im Jahr 2024 folgte ein Austausch der Heizungsanlage auf eine energieeffiziente Zentralheizung. Damit präsentiert sich das Wohn- und Geschäftshaus bestens instandgehalten und mit einer Ausstattung von normaler Qualität, die den Ansprüchen des Zielpublikums entspricht.

Die Kombination aus fortlaufenden Sanierungen, sehr guter Lage und geteilter Nutzungsmöglichkeit als Wohn- und Geschäftshaus bietet seltene Gelegenheiten am Immobilienmarkt.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin gegen Vorlage einer Allgemeinen Finanzierungsbestätigung, um sich von den Vorzügen und Möglichkeiten dieses besonderen Wohn- und Geschäftshauses selbst zu überzeugen.

Property ID: 25151023 - 73430 Aalen

## Details of amenities

- Zentralheizung
- Fliesen, Laminat, Parkett, Teppich
- 5 Wohneinheiten
- 1 Gewerbeeinheit
- Lagerräume
- Kühlräume
- Heizung mit Wärmerückgewinnung aus Kühlung
- getrennte Abrechnung
- Isolierglasfenster
- erneuerte Innentüren

Property ID: 25151023 - 73430 Aalen

## All about the location

Diese Immobilie befindet sich am Rande der Aalener Fußgängerzone in unmittelbarer Nähe zu weiteren Wohn- und Geschäftshäusern verschiedenster Art. Aalen verfügt über eine vielfältig ausgeprägte Infrastruktur sowie eine historische und kulturelle Vielfalt. Einkaufs - und Freizeitmöglichkeiten sowie Arztpraxen sind zahlreich vorhanden. Zusätzlich machen Kindergärten und Schulen unterschiedlicher Bildungsträger sowie eine Fachhochschule diese Gegend sehr lebenswert und attraktiv. Die Stadt selbst ist eine sehr interessante und wichtige Wirtschaftsregion, was auf die ansässigen innovativen und global agierenden Unternehmen zurückgeführt werden kann. Stuttgart oder Ulm sind zügig erreichbar. Das überregionale Straßennetz ist durch die A 7, B 19 und B 29 angegliedert. Ein Fernbahnhof steht alternativ zur Verfügung, ebenso der regionale und überregionale Busverkehr.

Property ID: 25151023 - 73430 Aalen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 338.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1895.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25151023 - 73430 Aalen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Zipper

---

Spitalstraße 12, 73430 Aalen

Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0

E-Mail: [aalen@von-poll.com](mailto:aalen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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