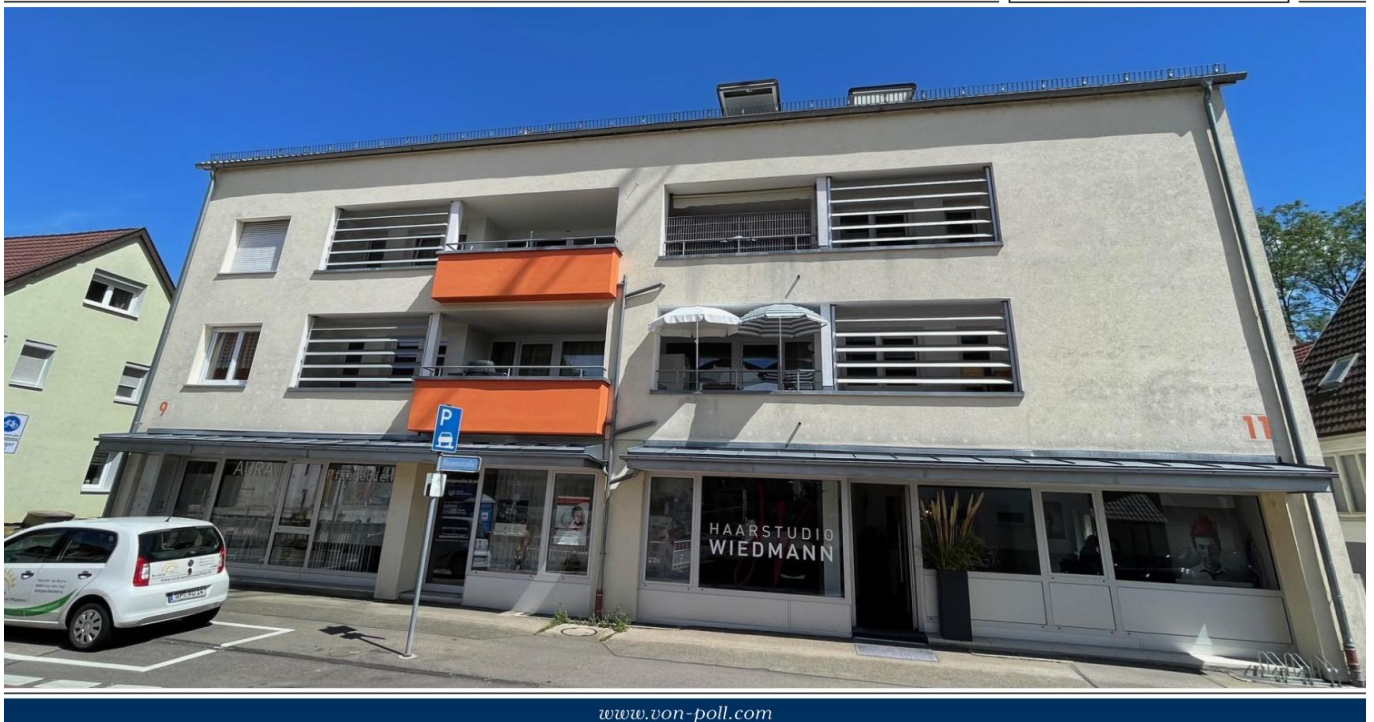


Eislingen/Fils

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

CODE DU BIEN: 24120013



PRIX D'ACHAT: 1.475.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 766,92 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 21 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 839 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24120013	Prix d'achat	1.475.000 EUR
Surface habitable	ca. 766,92 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type de toiture	à deux versants	Modernisation / Rénovation	2023
Pièces	21	État de la propriété	Modernisé
Chambres à coucher	15	Technique de construction	massif
Salles de bains	6	Surface de plancher	ca. 89 m <sup>2</sup>
Année de construction	1965	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	6 x Garage		

CODE DU BIEN: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	58.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.11.2031	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2007

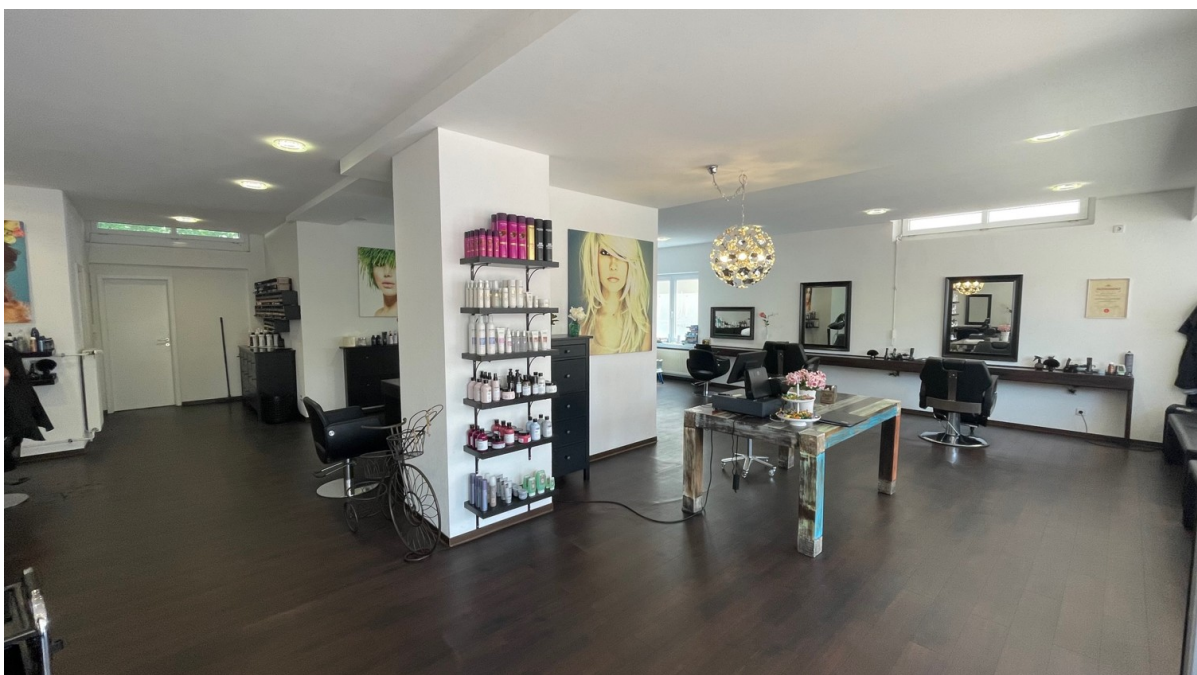
CODE DU BIEN: 24120013 - 73054 Eisingen/Fils

## La propriété



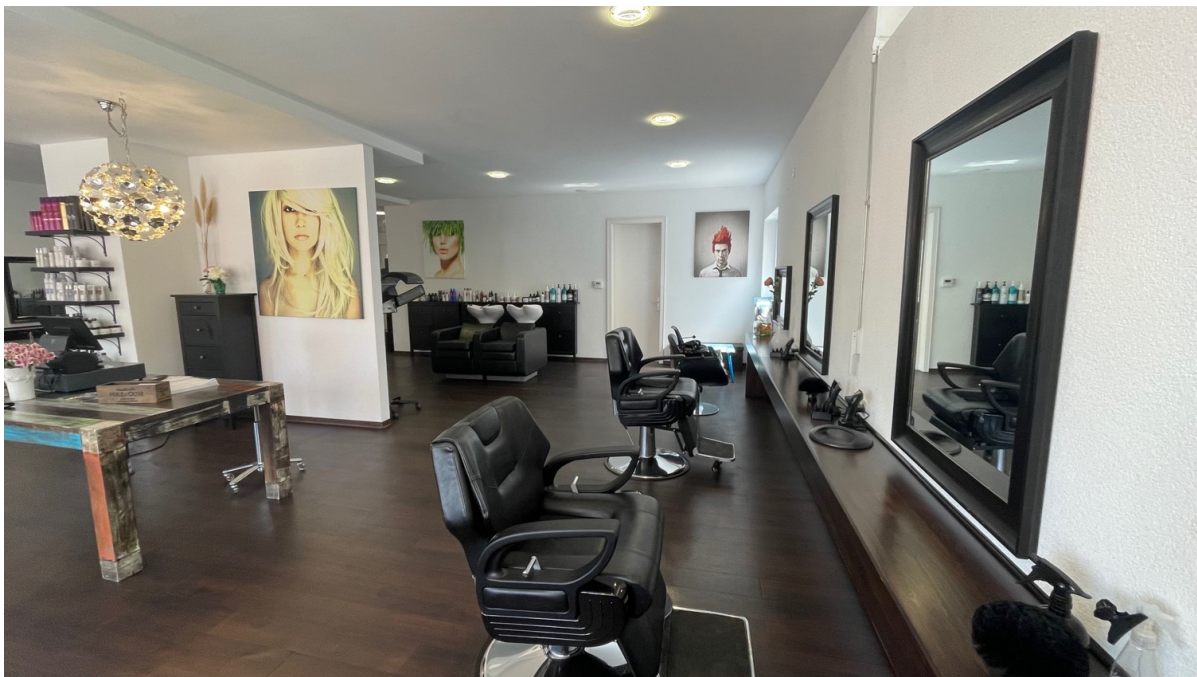
CODE DU BIEN: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## La propriété



CODE DU BIEN: 24120013 - 73054 Eisingen/Fils

## La propriété



CODE DU BIEN: 24120013 - 73054 Eisingen/Fils

## La propriété





CODE DU BIEN: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## La propriété



CODE DU BIEN: 24120013 - 73054 Eisingen/Fils

## La propriété



CODE DU BIEN: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## La propriété



CODE DU BIEN: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## La propriété



CODE DU BIEN: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## La propriété



CODE DU BIEN: 24120013 - 73054 Eisingen/Fils

## La propriété



CODE DU BIEN: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## La propriété



CODE DU BIEN: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## La propriété





CODE DU BIEN: 24120013 - 73054 Eisingen/Fils

## La propriété



CODE DU BIEN: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## La propriété



CODE DU BIEN: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## La propriété



CODE DU BIEN: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## La propriété



CODE DU BIEN: 24120013 - 73054 Eisingen/Fils

## La propriété



CODE DU BIEN: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## La propriété



CODE DU BIEN: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Détails des commodités

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.



**CODE DU BIEN: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)