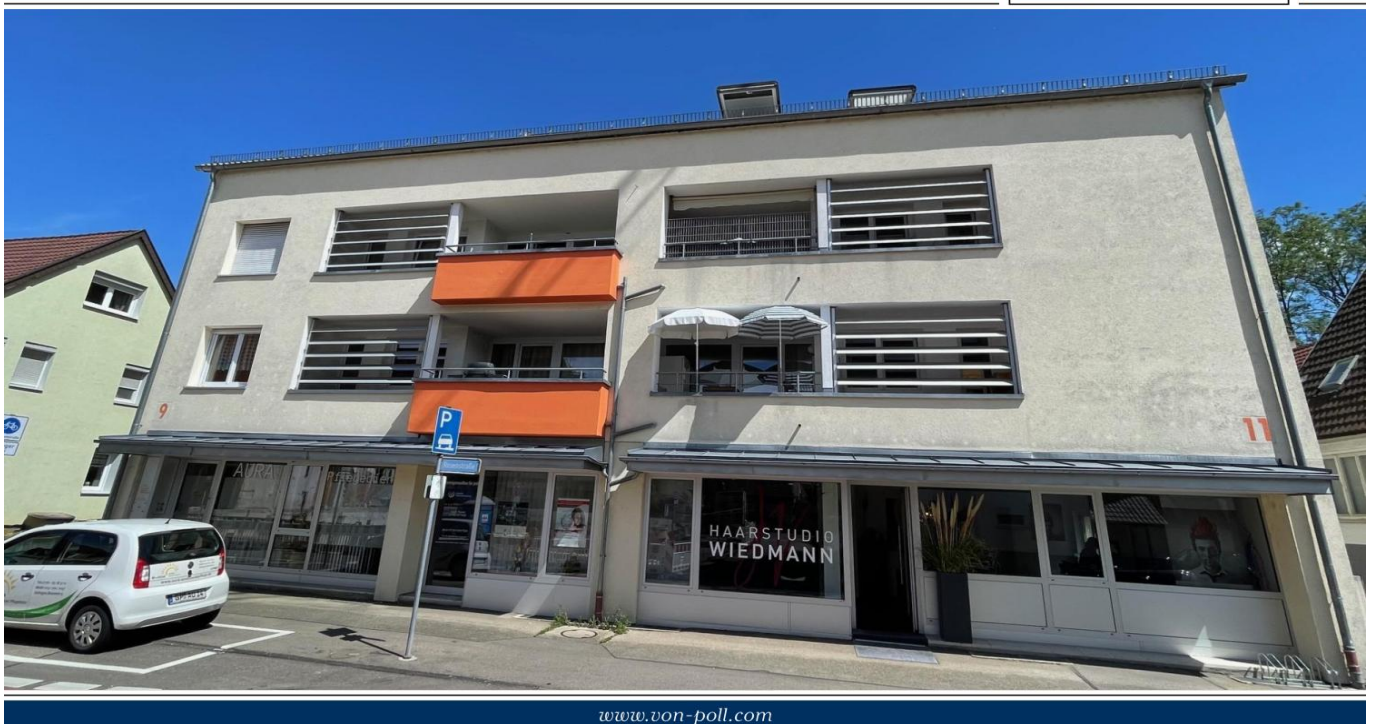


Eislingen/Fils

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

????????? ??????????: 24120013



???? ??????: 1.475.000 EUR • ??????????: ca. 766,92 m<sup>2</sup> • ?????????: 21 • ??????? ??: 839 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

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

???????? ??????????: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

?? ??? ??????

???????? ??????????	24120013	????? ???????	1.475.000 EUR
????????????	ca. 766,92 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	21		
????????????? ???	15	????? ??????????????	2023
????????????		?????????	???????
????????????	6	???????????????	
????? ??????????????	1965	?????????????????????????	ca. 89 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	6 x ???????	??????	WC ??????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
?????????????		??????????????	
????? ????????????	???????? ????????	????????	58.00 kWh/m <sup>2</sup> a
	??????	??????????????	
??????????????	24.11.2031	?????????????	B
??????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	
????? ????????????	??????	???????????????	2007
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

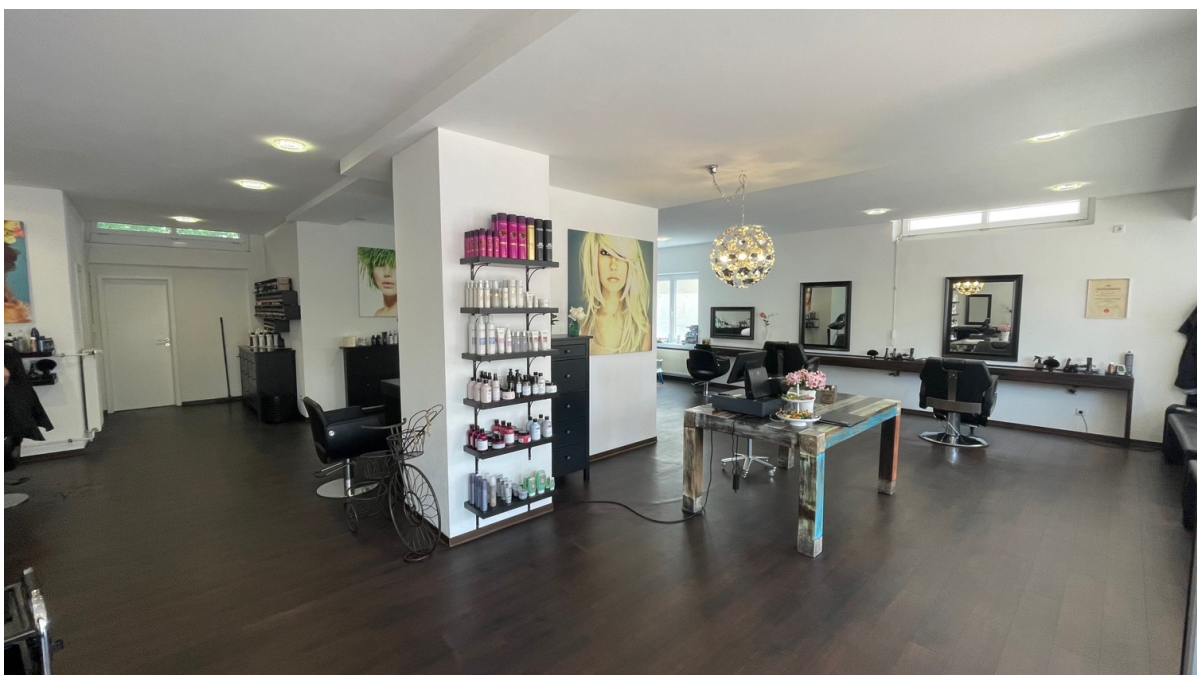
???????? ?????????: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

?? ?????????



???????? ?????????: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

?? ?????????



???????? ?????????: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

?? ?????????



???????? ??????????: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

?? ?????????





???????? ??????????: 24120013 - 73054 Eisingen/Fils

?? ?????????



???????? ?????????: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

?? ?????????



???????? ??????????: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

?? ?????????



???????? ??????????: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

?? ?????????



???????? ??????????: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

?? ?????????



???????? ??????????: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

?? ?????????



???????? ??????????: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

?? ?????????



???????? ??????????: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

?? ?????????





???????? ????????: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

?? ????????



???????? ??????????: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

?? ?????????



???????? ??????????: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

?? ?????????



???????? ????????: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

?? ????????



???????? ??????????: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

?? ?????????



???????? ??????????: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

?? ?????????



??????? ???????: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

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

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.

??????? ???????: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

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

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.



??????? ???????: 24120013 - 73054 Eisingen/Fils

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

Eisingen ist eine große Kreisstadt im Landkreis Göppingen. In Sachen Bildungseinrichtungen bietet die Kreisstadt Eisingen 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 Eisingen geboten. Durch die direkte Anbindung an die Bundesstraße 10 ist Eisingen sehr an das Straßennetz angebunden. Ebenfalls verfügt Eisingen über öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahn. Der Bahnhof ist in fünf Minuten zu Fuß erreichbar.

???????? ??????????: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

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

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.

???????? ??????????: 24120013 - 73054 Eislingen/Fils

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

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

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)