

Kornwestheim

# Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus in exzellenter Lage von Kornwestheim

*Número de propiedad: 25152019-D*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 980.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 261 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 880 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25152019-D - 70806 Kornwestheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25152019-D - 70806 Kornwestheim

## De un vistazo

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Número de propiedad  | 25152019-D |
| Superficie habitable | ca. 261 m² |
| Habitaciones         | 12         |
| Dormitorios          | 6          |
| Baños                | 3          |
| Año de construcción  | 1969       |
| Tipo de aparcamiento | 4 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 980.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa plurifamiliar                                                        |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Superficie comercial   | ca. 200 m²                                                                |
| Características        | Balcón                                                                    |

Número de propiedad: 25152019-D - 70806 Kornwestheim

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 15.12.2025          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 224.80 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1969                   |

Número de propiedad: 25152019-D - 70806 Kornwestheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25152019-D - 70806 Kornwestheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25152019-D - 70806 Kornwestheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25152019-D - 70806 Kornwestheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25152019-D - 70806 Kornwestheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25152019-D - 70806 Kornwestheim

## Planos de planta











Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25152019-D - 70806 Kornwestheim

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein sehr gut vermietetes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahre 1969, welches sich auf einem Grundstück mit ca. 880 m<sup>2</sup> erstreckt. Mit einer Gewerbeeinheit und drei Wohneinheiten, verteilt auf eine Wohnfläche von etwa 261 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> und je zwei Balkonen. Im Obergeschoss befindet sich eine weitere 4-Zimmerwohnung mit ca. 58 m<sup>2</sup> 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.

Número de propiedad: 25152019-D - 70806 Kornwestheim

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25152019-D - 70806 Kornwestheim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.12.2025.  
Endenergiebedarf beträgt 224.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Número de propiedad: 25152019-D - 70806 Kornwestheim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nicole Ehrmann

---

Schillerstraße 10, 71638 Ludwigsburg

Tel.: +49 7141 - 79 71 640

E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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