

Waiblingen – Waiblingen

# Top-Rendite von 6,2 % mit zuverlässigem Mietverhältnis

Objektnummer: 24313017



KAUFPREIS: 344.000 EUR • ZIMMER: 6

Objektnummer: 24313017 - 71332 Waiblingen – Waiblingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24313017 - 71332 Waiblingen – Waiblingen

## Auf einen Blick

|              |                |              |   |
|--------------|----------------|--------------|---|
| Objektnummer | 24313017       | Kaufpreis    | 344.000 EUR   |
| Zimmer       | 6              | Büro/Praxen  | Bürofläche  |
| Baujahr      | 1992           | Provision    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stellplatz   | 3 x Tiefgarage | Gesamtfläche | ca. 224 m <sup>2</sup>  |
|              |                | Bauweise     | Massiv  |
|              |                | Nutzfläche   | ca. 0 m <sup>2</sup>  |

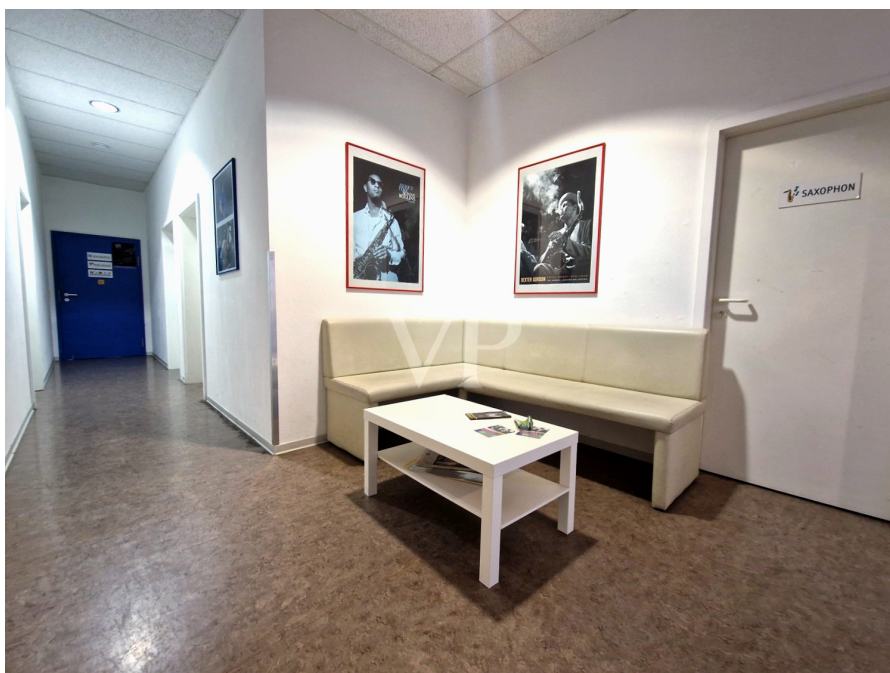
Objektnummer: 24313017 - 71332 Waiblingen – Waiblingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Wesentlicher<br>Energieträger | Gas        | Energieausweis | VERBRAUCH |
|-------------------------------|------------|----------------|-----------|
| Energieausweis<br>gültig bis  | 07.09.2034 |                |           |

Objektnummer: 24313017 - 71332 Waiblingen – Waiblingen

## Die Immobilie



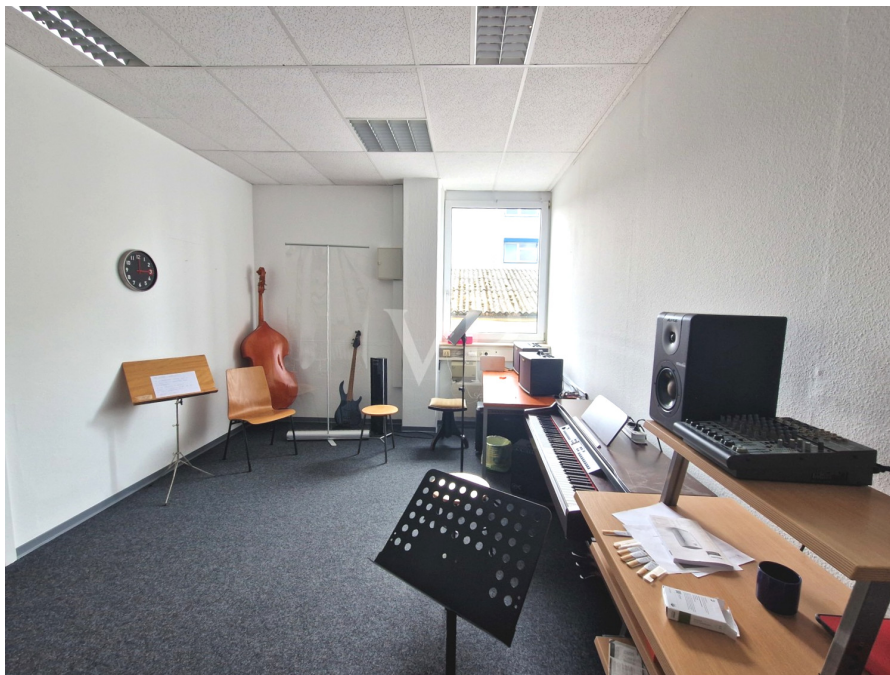
Objektnummer: 24313017 - 71332 Waiblingen – Waiblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24313017 - 71332 Waiblingen – Waiblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24313017 - 71332 Waiblingen – Waiblingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24313017 - 71332 Waiblingen – Waiblingen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

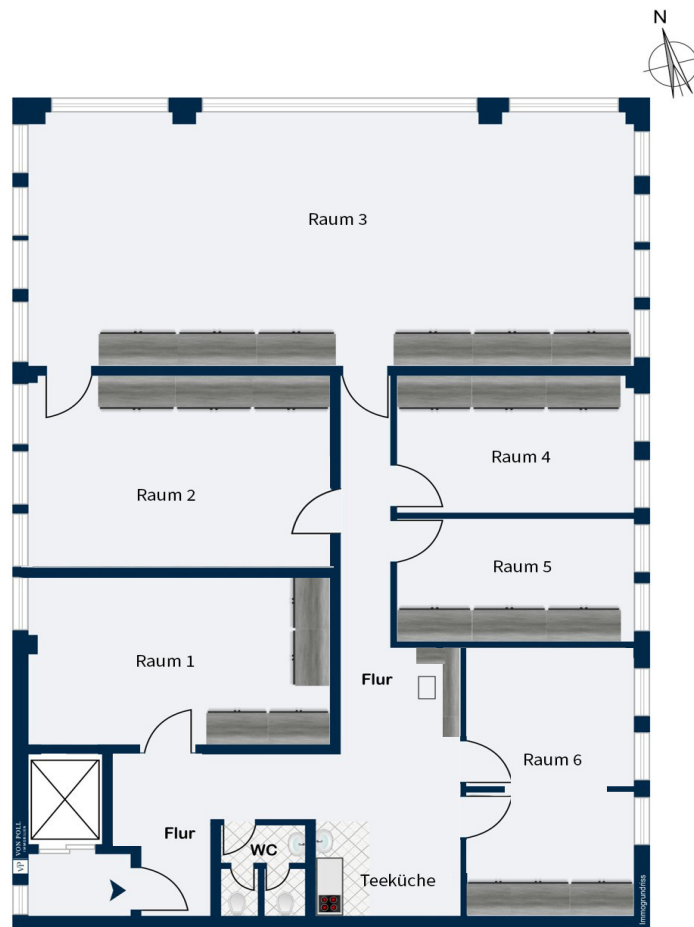
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0711 - 57 70 134 0  
fellbach@von-poll.com

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

Objektnummer: 24313017 - 71332 Waiblingen – Waiblingen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24313017 - 71332 Waiblingen – Waiblingen

## Ein erster Eindruck

Das Gewerbeobjekt aus dem Baujahr 1992 wird seit 1997 als Musikschule von der Stadt Waiblingen genutzt. Die Innenwände sind nicht tragend, sodass die Räume, je nach Bedarf, individuell angepasst werden können. Momentan haben wir 6 Räume. 4 Räume sind individuelle Übungsräume der Musikschule, dazu kommt ein Büroraum sowie ein Raum, der als Abstellfläche genutzt wird. Der Flurbereich fungiert als Aufenthaltsbereich und beinhaltet eine kleine Küchenzeile. 2 Toiletten sind vom Flur abgegrenzt. Insgesamt gibt es im Haus 5 Parteien, davon 4 Gewerbetreibende. Eine Einheit wird als Wohnung/Gewerbe genutzt. Im Untergeschoss gibt es einen zusätzlichen Kellerraum sowie 3 Tiefgaragenstellplätze. Mit der Musikschule besteht ein langzeitliches Mietverhältnis mit Optionsverlängerung. Damit ist dieses Objekt ideal für einen Kapitalanleger mit einer hohen Rendite und einem langfristig sicheren Mieter.

Objektnummer: 24313017 - 71332 Waiblingen – Waiblingen

## Ausstattung und Details

- Gasheizung aus Baujahr
- Sprechanlage
- Laminat- und Teppichböden
- 2 Toiletten
- Kl. Küchenzeile
- Aufzug
- 1 Abstellraum im UG
- 3 Tiefgaragenstellplätze

Objektnummer: 24313017 - 71332 Waiblingen – Waiblingen

## Alles zum Standort

Das Geschäftshaus befindet sich inmitten des Gewerbegebiets Waiblingen.

Objektnummer: 24313017 - 71332 Waiblingen – Waiblingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.9.2034.  
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 49.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 15.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24313017 - 71332 Waiblingen – Waiblingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Kaden-Zipser

---

Hintere Straße / Hirschstraße 10 Fellbach / Rems-Murr-Kreis  
E-Mail: [fellbach@von-poll.com](mailto:fellbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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