

Waiblingen – Waiblingen

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

CODE DU BIEN: 24313017



PRIX D'ACHAT: 344.000 EUR • PIÈCES: 6

CODE DU BIEN: 24313017 - 71332 Waiblingen – Waiblingen

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

CODE DU BIEN: 24313017 - 71332 Waiblingen – Waiblingen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24313017
Pièces	6
Année de construction	1992
Place de stationnement	3 x Parking souterrain

Prix d'achat	344.000 EUR
Office/Professional practice	Espace de bureau
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 224 m <sup>2</sup>
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24313017 - 71332 Waiblingen – Waiblingen

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	07.09.2034		

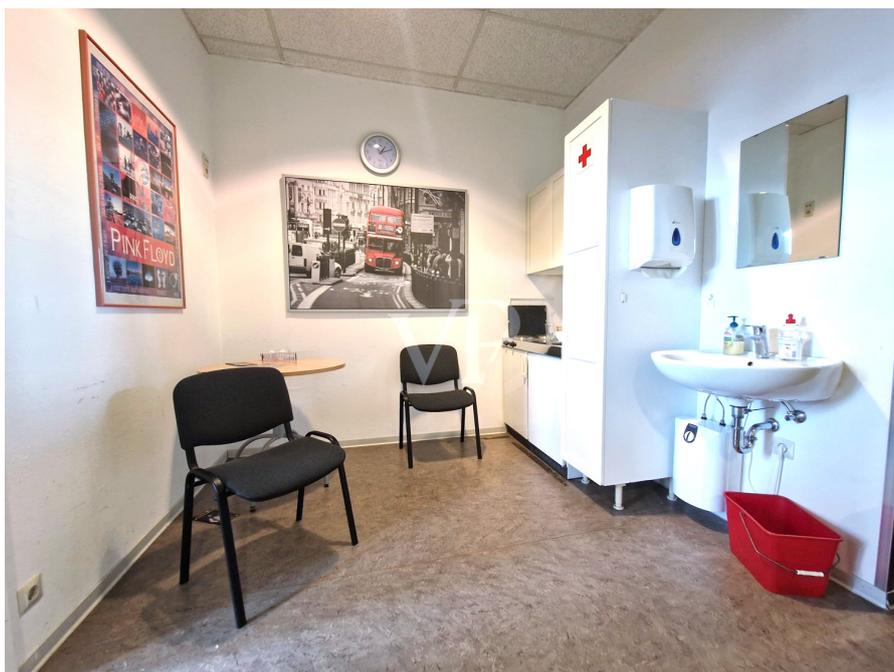
CODE DU BIEN: 24313017 - 71332 Waiblingen – Waiblingen

## La propriété



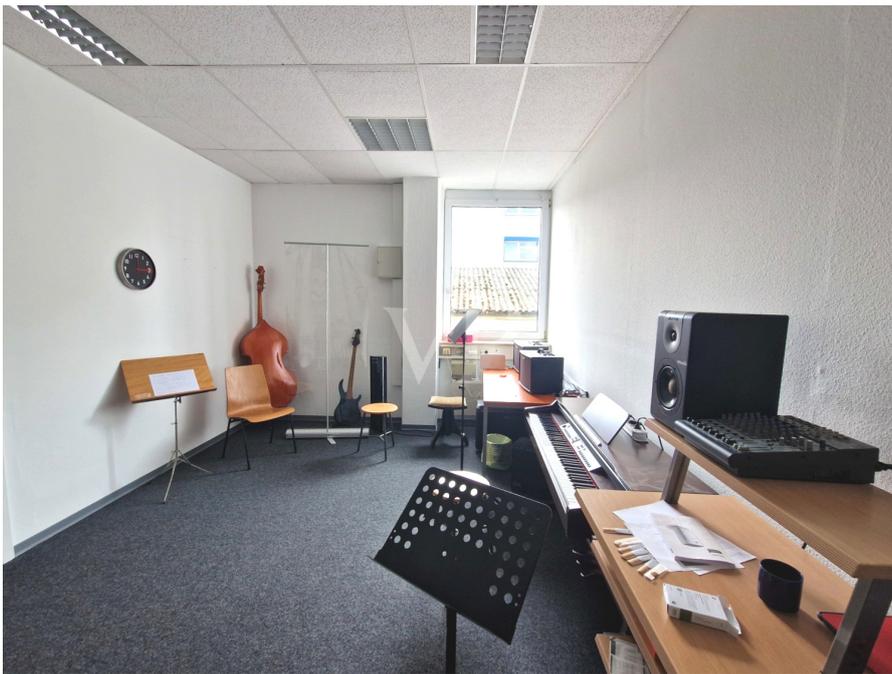
CODE DU BIEN: 24313017 - 71332 Waiblingen – Waiblingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24313017 - 71332 Waiblingen – Waiblingen

## La propriété



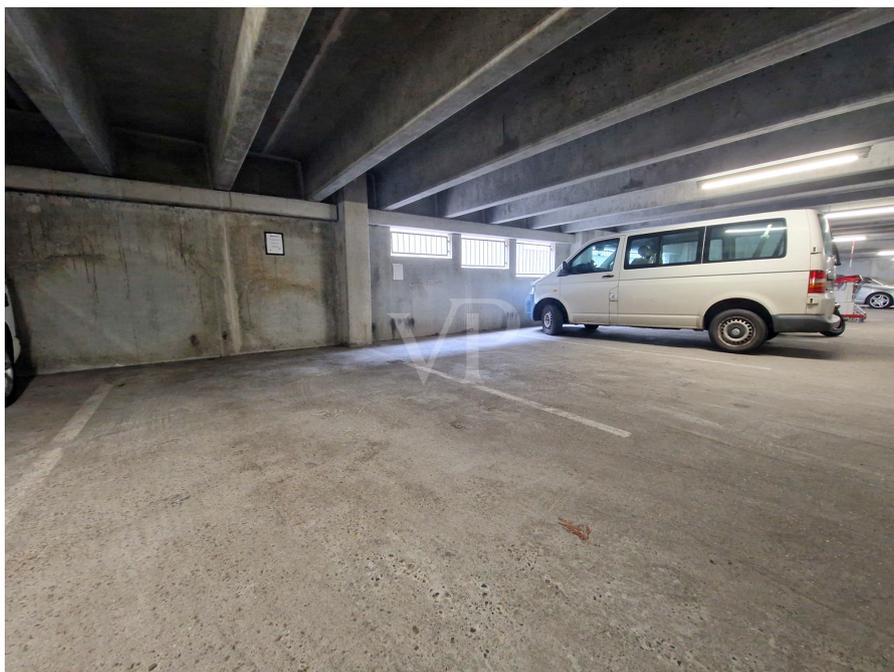
CODE DU BIEN: 24313017 - 71332 Waiblingen – Waiblingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24313017 - 71332 Waiblingen – Waiblingen

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

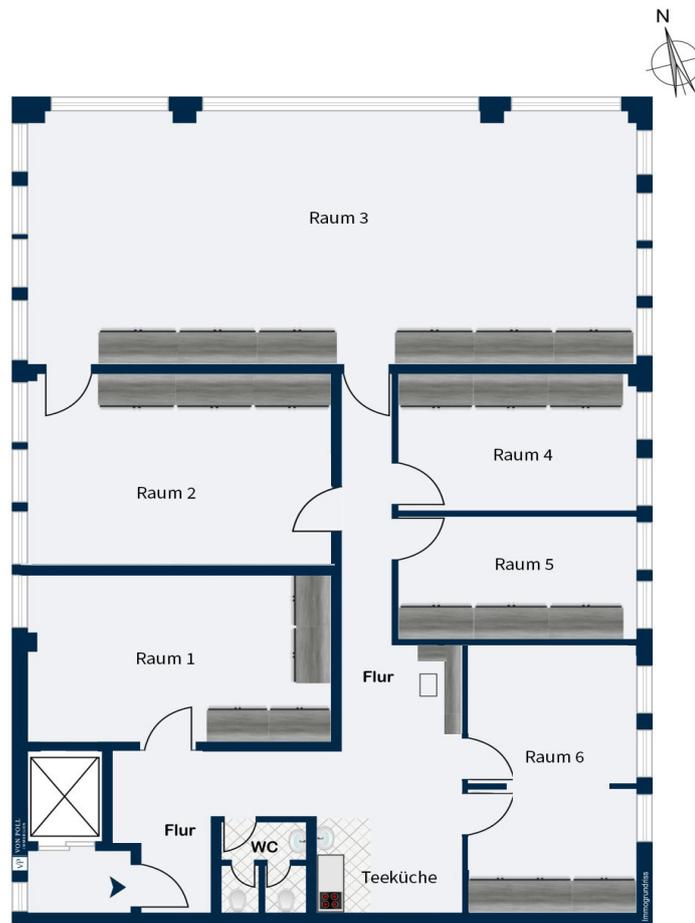
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

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

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

CODE DU BIEN: 24313017 - 71332 Waiblingen – Waiblingen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24313017 - 71332 Waiblingen – Waiblingen

## Une première impression

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. 5 Räume sind individuelle Übungsräume der Musikschule, dazu kommt 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 mit 17,19 m<sup>2</sup>, 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.

CODE DU BIEN: 24313017 - 71332 Waiblingen – Waiblingen

## Détails des commodités

- Gasheizung aus Baujahr
- Sprechanlage
- Laminat- und Teppichböden
- 2 Toiletten
- Kl. Küchenzeile
- Aufzug
- 1 Abstellraum im UG (17,19 m<sup>2</sup>)
- 3 Tiefgaragenstellplätze

CODE DU BIEN: 24313017 - 71332 Waiblingen – Waiblingen

## Tout sur l'emplacement

Das Geschäftshaus befindet sich inmitten des Gewerbegebiets Waiblingen.

CODE DU BIEN: 24313017 - 71332 Waiblingen – Waiblingen

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24313017 - 71332 Waiblingen – Waiblingen

## Contact

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

Julia Kaden-Zipser

---

Hintere Straße / Hirschstraße 10 Fellbach / arrondissement de Rems-Murr

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)