

Ilshofen / Oberaspach

# Solides Mehrfamilienhaus mit sieben WEH, toller Renditemöglichkeit in ruhiger Wohnlage

CODE DU BIEN: 24256204



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

PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 346 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 761 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24256204 - 74532 Ilshofen / Oberaspach

- 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: 24256204 - 74532 Ilshofen / Oberaspach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24256204
Surface habitable	ca. 346 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	12
Chambres à coucher	6
Salles de bains	6
Année de construction	1996
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	599.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2010
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24256204 - 74532 Ilshofen / Oberaspach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	17.08.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	85.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	C

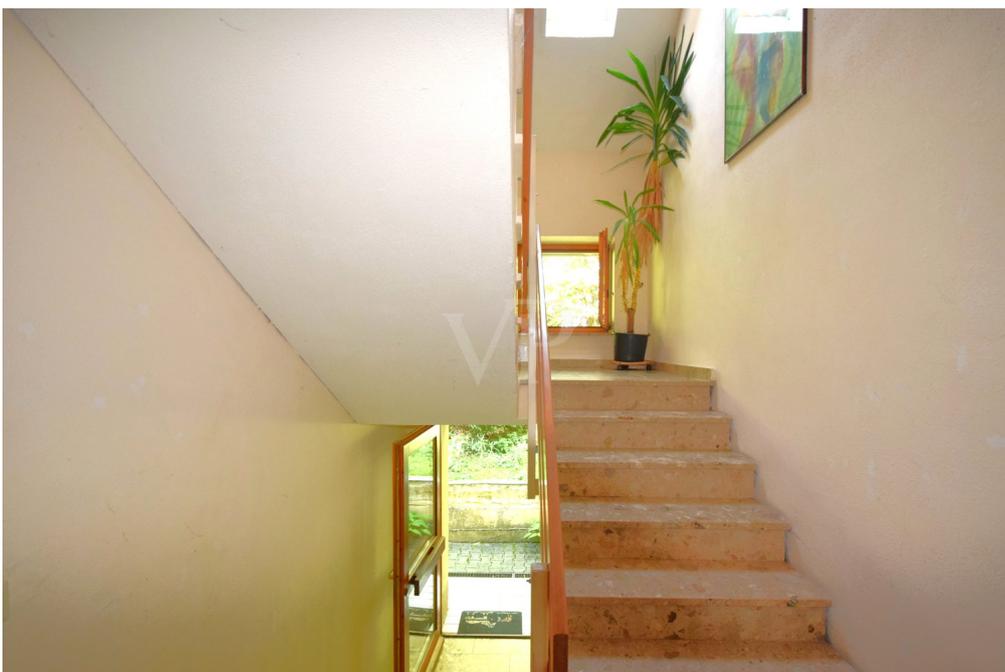
CODE DU BIEN: 24256204 - 74532 Ilshofen / Oberaspach

## La propriété



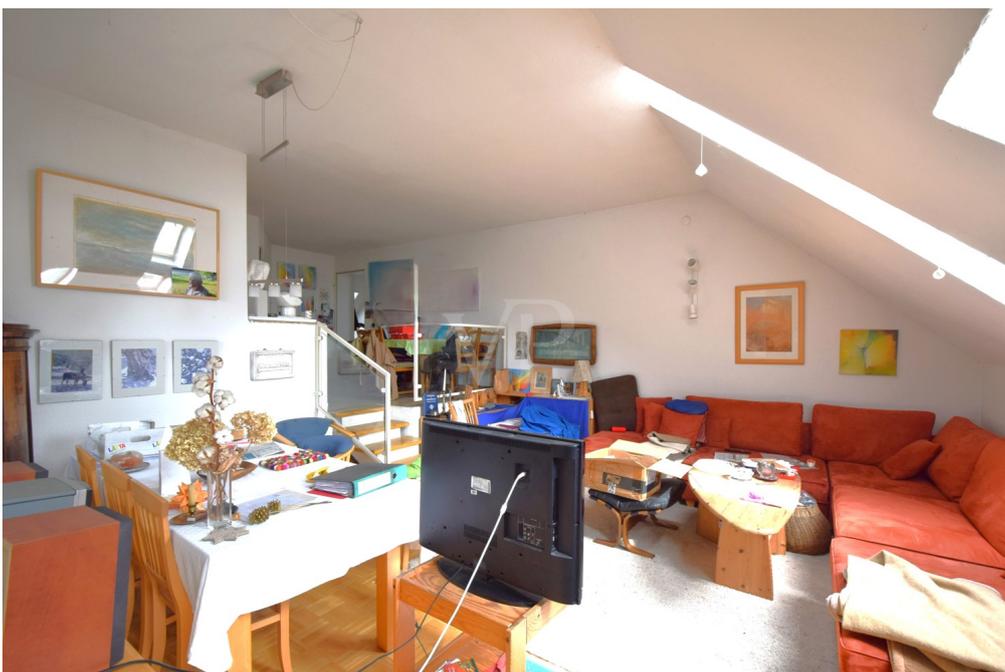
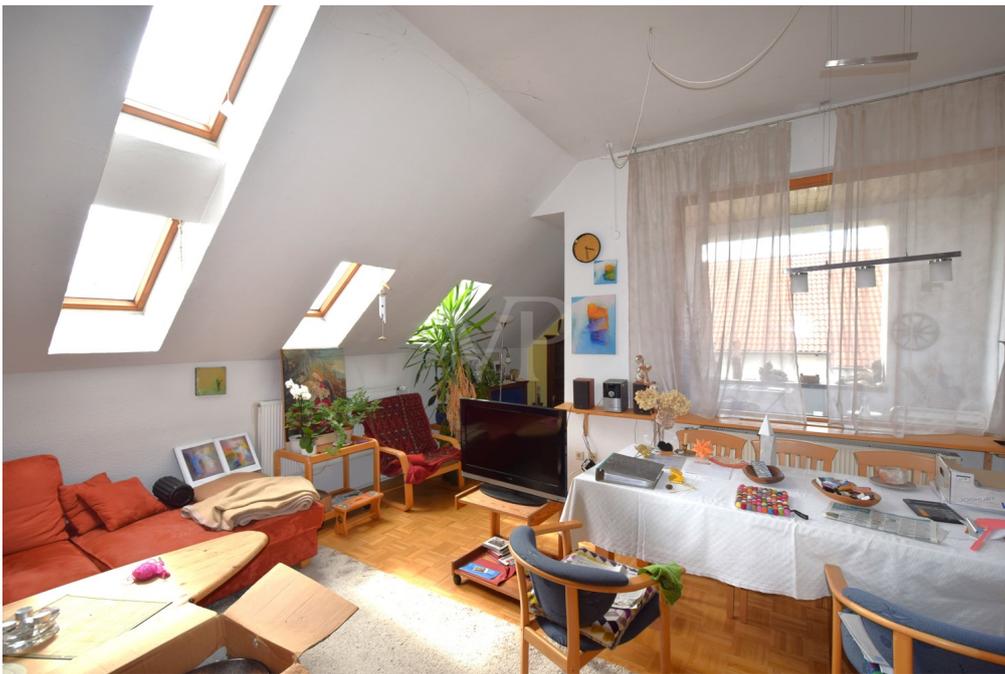
CODE DU BIEN: 24256204 - 74532 Ilshofen / Oberaspach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24256204 - 74532 Ilshofen / Oberaspach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24256204 - 74532 Ilshofen / Oberaspach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24256204 - 74532 Ilshofen / Oberaspach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24256204 - 74532 Ilshofen / Oberaspach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24256204 - 74532 Ilshofen / Oberaspach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24256204 - 74532 Ilshofen / Oberaspach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24256204 - 74532 Ilshofen / Oberaspach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24256204 - 74532 Ilshofen / Oberaspach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24256204 - 74532 Ilshofen / Oberaspach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24256204 - 74532 Ilshofen / Oberaspach

## La propriété



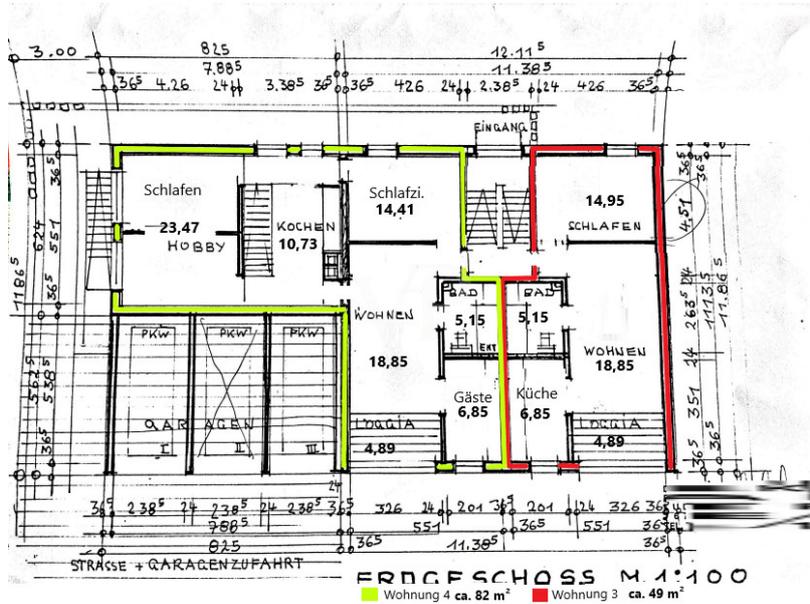
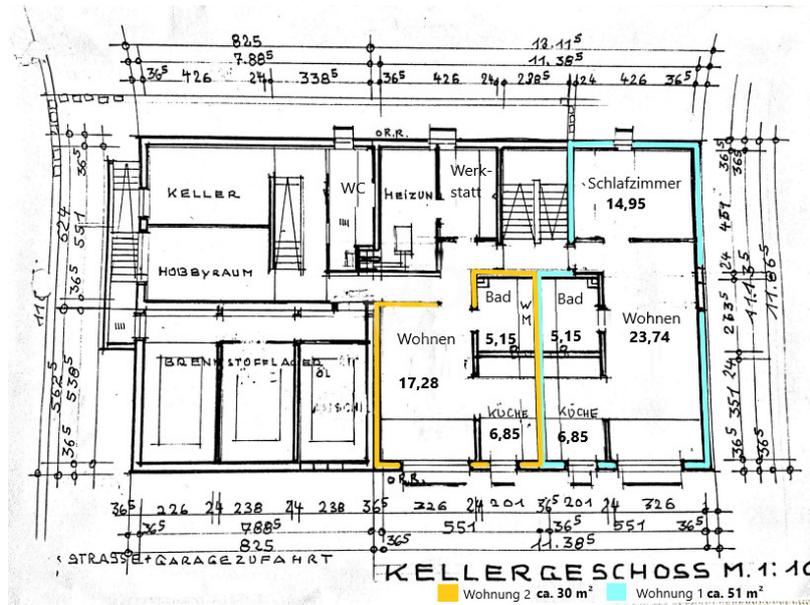
CODE DU BIEN: 24256204 - 74532 Ilshofen / Oberaspach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24256204 - 74532 Ilshofen / Oberaspach

# Plans d'étage





CODE DU BIEN: 24256204 - 74532 Ilshofen / Oberaspach

## Une première impression

Dieses solide Zweifamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 346 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 761 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 12 Zimmern, darunter 6 Schlafzimmer und 6 Badezimmer, bietet das Haus ausreichend Platz und Komfort für kleine Familien, Paare oder Singles. Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1996 erbaut, laufend modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Es verfügt über eine Ölzentralheizung und eine gesamte Ausstattungsqualität im Normalbereich. Die Wohnfläche erstreckt sich über drei Etagen und bietet je eine Deckenhöhe von ca. 2,60 m. Das Haus ist in sieben separate Wohneinheiten unterteilt, von denen derzeit vier vermietet sind. Die Immobilie verfügt über ein separates Treppenhaus und attraktive Aufteilung der Räume und Wohneinheiten. Zusätzlich bietet das Mehrfamilienhaus Ausbaupotential im Dachgeschoss (ca. 80 m<sup>2</sup>) sowie weiteres Vermietungspotenzial im Souterrain. Mehr zur Aufteilung und Informationen der Wohneinheiten, finden Sie unter "Ausstattung/Beschreibung". Zu den Extras gehören drei Balkone/Loggias, separate Stromzähler/Sicherungen, zwei Garagen, einen separaten Kellerabgang, sowie ausreichend Stellfläche für jeden Wohneinheit im Untergeschoss. Die Immobilie bietet eine gute Renditemöglichkeit und ist ausbaufähig, was sie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit macht. Mit einer Solarthermie-Anlage und den großen Stauflächen im Untergeschoss ist das Haus energieeffizient und praktisch zugleich. Das VON POLL Immobilien-Team steht für weitere Informationen und einer Besichtigung vor Ort gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 24256204 - 74532 Ilshofen / Oberaspach

## Détails des commodités

Nachfolgend zusammengefasst einige Details in der Aufzählung:

- Baujahr 1996
- Ca. 761 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 346 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 2,60 m Deckenhöhe
- Sieben separate Wohneinheiten
- Vier vermietete Wohneinheiten
- Separates Treppenhaus
- Attraktive Aufteilung
- Solarthermie 2010
- Ausbaupotential im Dachgeschoss (ca. 80 m<sup>2</sup>),
- Weiteres Vermietungspotenzial und Dachgeschoss
- Drei Balkone/Loggias
- Separate Stromzähler / Sicherungen
- Zwei Garagen
- Ortsrandlage

Wohneinheiten:

WEH 1 (UG) ca. 51 m<sup>2</sup>

2-Zimmer, Küche, Badezimmer, Terrasse

WEH 2 (UG) ca. 30 m<sup>2</sup>

1-Zimmer, Küche, Badezimmer

WEH 3 (EG) ca. 49 m<sup>2</sup>

2-Zimmer, Küche, Badezimmer, Loggia

WEH 4 (EG) ca. 82 m<sup>2</sup>

4-Zimmer, Küche, Badezimmer, Loggia

WEH 5 (DG) ca. 39 m<sup>2</sup>

2-Zimmer, Küche, Badezimmer, Balkon

WEH 6 (DG) ca. 22 m<sup>2</sup>

1-Zimmer, Küche, Badezimmer

WEH 7 (DG) ca. 73 m<sup>2</sup>

2-Zimmer, Küche, Badezimmer, Loggia

Weiteres Bildmaterial und Mieteinnahmen stellen wir Ihnen gerne nach persönlicher Rücksprache zur Verfügung.

Dies sind nur einige Einzelheiten dieses Mehrfamilienhauses.

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten und Vorzügen bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort.

Das VON POLL Immobilien-Team freut sich auf Ihre Anfrage.

CODE DU BIEN: 24256204 - 74532 Ilshofen / Oberaspach

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Oberaspach in einer ruhigen Wohngegend. Ilshofen ist eine Stadt im Landkreis Schwäbisch Hall im fränkisch geprägten Nordosten Baden-Württembergs und liegt zwischen der Kreisstadt Schwäbisch Hall und Crailsheim. Ilshofen ist unterteilt in die Ortsteile Oberaspach und Unteraspach, Eckartshausen, Obersteinach und Ruppertshofen. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von über 5.400 ha. und weist eine Einwohnerzahl von ca. 7.125 Bewohnern auf (Quelle: Stadt Ilshofen). Sie erreichen Ilshofen durch die optimale Verkehrsanbindung zur Autobahnanschlussstelle A6 in Ilshofen. Aber auch die gut ausgebauten öffentlichen Verkehrsmittel befördern Sie problemlos in die naheliegenden Ortschaften. Zu den kulturellen Highlights gehören neben den zahlreichen Veranstaltungen, die die ortsansässigen Vereine rund ums Jahr bieten, auch die Arena Hohenlohe die mit über 2.000 Sitzplätzen. Die Arena bietet den optimalen Schauplatz für hochkarätige Veranstaltungen, Sportevents, Konzerte und Theateraufführungen. Über die abwechslungsreichen Rad- und Wanderwege, wie der Kocher-Jagst-Radweg, können Sie Ilshofen und die umliegenden Ortschaften von Ihrer schönsten Seite kennenlernen. Ilshofen verfügt zudem über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur. Das ruhig gelegene Mehrfamilienhaus befindet sich im Teilort Oberaspach in Ortsrandlage. Mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie die umliegende Schule, Kindergärten und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in nur wenigen Minuten.

CODE DU BIEN: 24256204 - 74532 Ilshofen / Oberaspach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 85.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 24256204 - 74532 Ilshofen / Oberaspach

## Contact

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

Florian Wittmann und Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19 Schwäbisch Hall  
E-Mail: [schwaebisch.hall@von-poll.com](mailto:schwaebisch.hall@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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