

Hüttlingen

# Vermietetes Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten

Número da propriedade: 24151023



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

PREÇO DE COMPRA: 485.000 EUR • ÁREA: ca. 232 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 487 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24151023 - 73460 Hüttlingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24151023 - 73460 Hüttlingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24151023	Preço de compra	485.000 EUR
Área	ca. 232 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	10	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	8	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1967		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 24151023 - 73460 Hüttlingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural pesado	Procura final de energia	172.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	15.08.2031	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1967

Número da propriedade: 24151023 - 73460 Hüttlingen

## O imóvel





Número da propriedade: 24151023 - 73460 Hüttlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24151023 - 73460 Hüttlingen

## O imóvel





Número da propriedade: 24151023 - 73460 Hüttlingen

## O imóvel





Número da propriedade: 24151023 - 73460 Hüttlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24151023 - 73460 Hüttlingen

## O imóvel





Número da propriedade: 24151023 - 73460 Hüttlingen

## O imóvel





Número da propriedade: 24151023 - 73460 Hüttlingen

## Uma primeira impressão

Vermietetes Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten Zum Verkauf steht ein ansprechendes Mehrfamilienhaus in gepflegtem Zustand, das sich durch kontinuierliche Sanierungen in einem ausgezeichneten Erhaltungszustand präsentiert. Diese Immobilie bietet eine interessante Investitionsmöglichkeit mit vier vollständig vermieteten Wohneinheiten, die eine attraktive Rendite versprechen. Das Erdgeschoss beherbergt eine großzügige 5-Zimmer-Wohnung, die mit ihrer klaren Aufteilung und den hellen Räumen überzeugt. Die Raumaufteilung ist ideal für Familien oder Wohngemeinschaften, da jeder Raum ausreichend Platz und Licht bietet, um individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu eröffnen. Große Fensterflächen sorgen für ein einladendes, lichtdurchflutetes Ambiente. Im Dachgeschoss findet sich eine modern sanierte 4-Zimmer-Wohnung. Hier vereinen sich Funktionalität und Style, was sowohl bei Mietern als auch bei Investoren besonders positiv bewertet wird. Die umfassende Renovierung der Räume sorgt für höchsten Wohnkomfort und verleiht der Wohnung eine freundliche und zeitgemäße Ausstrahlung. Das Untergeschoss bietet zwei gut geschnittene 1-Zimmer-Wohnungen, die sich ideal für Singles, Studenten oder Pendler eignen. Die kompakte Bauweise macht aus den kleinen Wohneinheiten praktische und gemütliche Rückzugsorte. Auch hier sorgen große Fenster für eine angenehme Belichtung der Räume. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist ihre zentrale und dennoch ruhige Lage. Der umgebende Bereich ist durch eine hervorragende Infrastruktur gekennzeichnet, wobei Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar sind. Die ruhige Umgebung trägt zudem zu einem hohen Wohnkomfort bei und lässt die Mieter die Vorzüge der nahen Anbindung an städtische Einrichtungen genießen, ohne auf die Ruhe eines Wohnviertels verzichten zu müssen. Mit ihren stabilen Mieteinnahmen stellt diese Immobilie eine langfristige und wertbeständige Investition dar. Aufgrund der kontinuierlichen Instandhaltung wurde der notwendige Wartungsaufwand minimiert, und sorgt damit für ein stabiles Betriebsklima. Diese Voraussetzung ist besonders interessant für Investoren, die auf der Suche nach einem gut betreuten und kontinuierlich ertragreichen Objekt sind. Die gepflegte Erscheinung des Gebäudes und seine strategische Lage sprechen für sich. Die gelungene Kombination aus gut durchdachter Raumaufteilung und solider Bausubstanz macht dieses Mehrfamilienhaus zu einer überlegenswerten Option sowohl für private als auch professionelle Investoren. Bei Interesse an einer Besichtigung oder weiteren Informationen steht Ihnen unser Büro gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, eine Immobilie mit potenziell hoher Rendite und bewährter Mieterstruktur zu erwerben.

Número da propriedade: 24151023 - 73460 Hüttlingen

## Detalhes do equipamento

- ruhige Lage
- 4 Wohneinheiten
- 2 Garagen
- neue Zentralheizung
- massive Bauweise
- Glasfaseranschluss

Número da propriedade: 24151023 - 73460 Hüttlingen

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in 73460 Hüttlingen, einer attraktiven Gemeinde im Ostalbkreis, Baden-Württemberg. Hüttlingen liegt idyllisch am östlichen Rand der Schwäbischen Alb, unweit des sogenannten Kocherknies, und ist nur etwa 7 Kilometer von der Kreisstadt Aalen entfernt. Diese Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur. Die verkehrstechnische Anbindung ist ausgezeichnet: Die Bundesstraßen B19 (Eisenach–Oberstdorf) und B29 (Aalen–Nördlingen) kreuzen sich in unmittelbarer Nähe. Zudem ist die Autobahnauffahrt Westhausen zur A7 nur ca. 5 Kilometer entfernt, was eine schnelle Verbindung in Richtung Ulm, Würzburg oder Stuttgart ermöglicht. Die Gemeinde Hüttlingen zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus. Sie bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeitangeboten. Naturliebhaber schätzen die malerische Umgebung mit zahlreichen Wander- und Radwegen entlang der Kocher und der Schwäbischen Alb. Die Immobilie befindet sich in einer bevorzugten Wohnlage, die sowohl Ruhe als auch eine gute Erreichbarkeit bietet. Mit einer Mischung aus ländlicher Idylle und städtischen Annehmlichkeiten ist Hüttlingen ein idealer Ort für Familien, Paare oder Menschen, die eine hohe Lebensqualität suchen.



Número da propriedade: 24151023 - 73460 Hüttlingen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.8.2031. Endenergiebedarf beträgt 172.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

Número da propriedade: 24151023 - 73460 Hüttlingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Alexander Zipper

---

Spitalstraße 12 Aalen  
E-Mail: [aalen@von-poll.com](mailto:aalen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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