

Süßen

Komplett vermietetes, renditestarkes Wohn- und Geschäftshaus in Bestlage von Süßen

Número da propriedade: 25120038



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 639.000 EUR • ÁREA: ca. 152,96 m² • QUARTOS: 18 • ÁREA DO TERRENO: 451 m²

Número da propriedade: 25120038 - 73079 Süßen

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

Número da propriedade: 25120038 - 73079 Süßen

Numa vista geral

Número da propriedade	25120038
Área	ca. 152,96 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	18
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1888
Tipo de estacionamento	5 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	639.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2005
Tipo de construção	Sólido
Área comercial	ca. 214.26 m ²
Área arrendáve	ca. 464 m ²
Espaço de escritório	ca. 97 m ²
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25120038 - 73079 Süßen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	285.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	16.12.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1985

Número da propriedade: 25120038 - 73079 Süßen

O imóvel



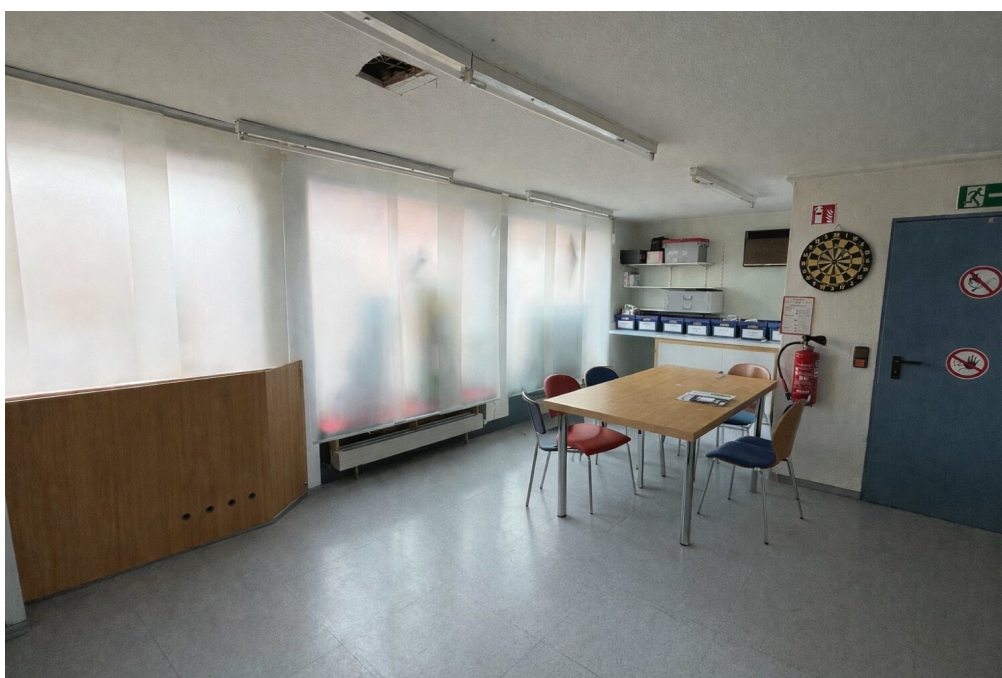
Número da propriedade: 25120038 - 73079 Süßen

O imóvel



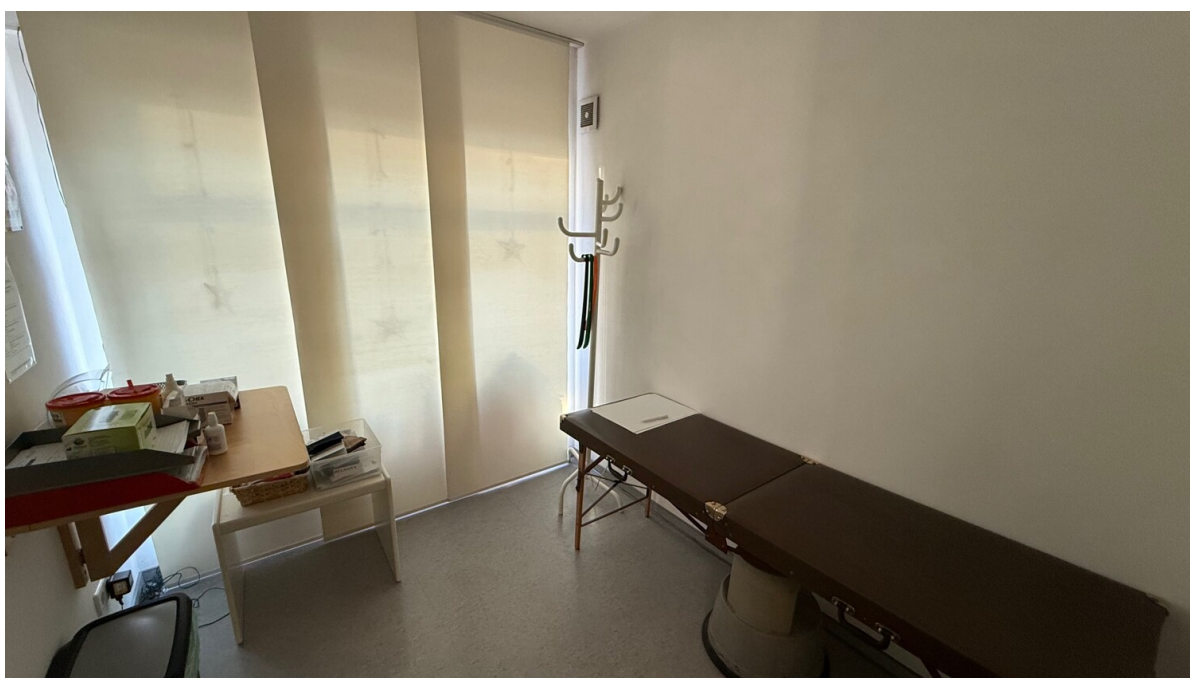
Número da propriedade: 25120038 - 73079 Süßen

O imóvel



Número da propriedade: 25120038 - 73079 Süßen

O imóvel



Número da propriedade: 25120038 - 73079 Süßen

O imóvel



Número da propriedade: 25120038 - 73079 Süßen

O imóvel



Número da propriedade: 25120038 - 73079 Süßen

O imóvel



Número da propriedade: 25120038 - 73079 Süßen

O imóvel



Número da propriedade: 25120038 - 73079 Süßen

O imóvel



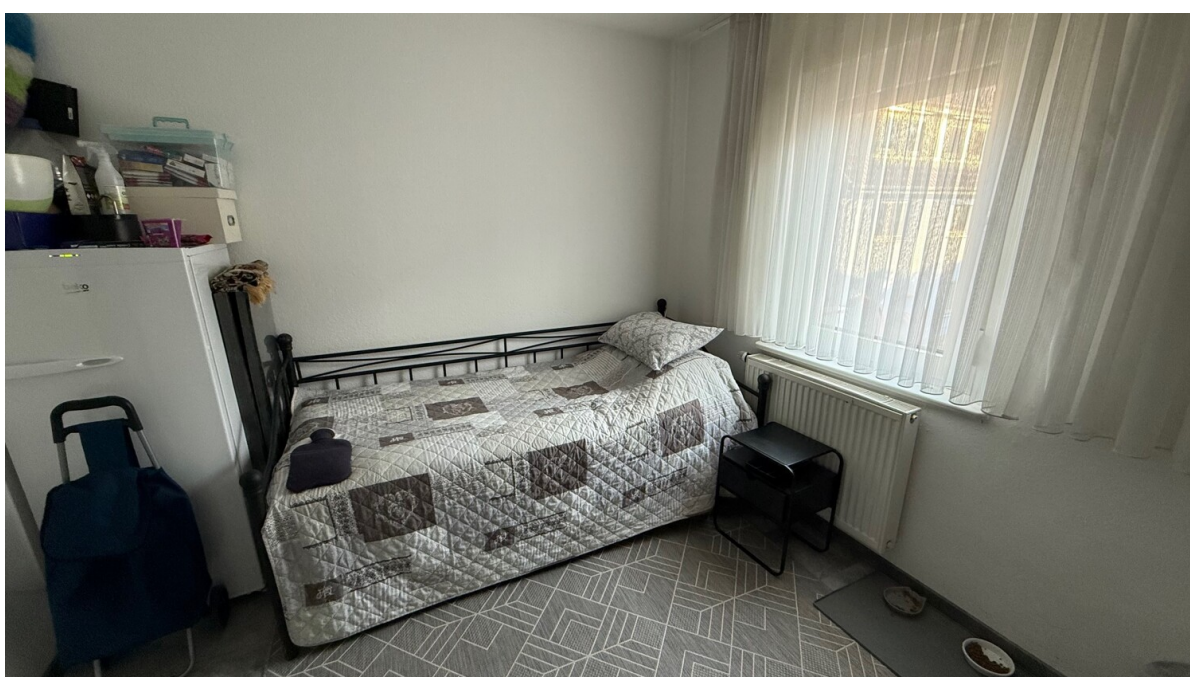
Número da propriedade: 25120038 - 73079 Süßen

O imóvel



Número da propriedade: 25120038 - 73079 Süßen

O imóvel



Número da propriedade: 25120038 - 73079 Süßen

O imóvel



Número da propriedade: 25120038 - 73079 Süßen

O imóvel



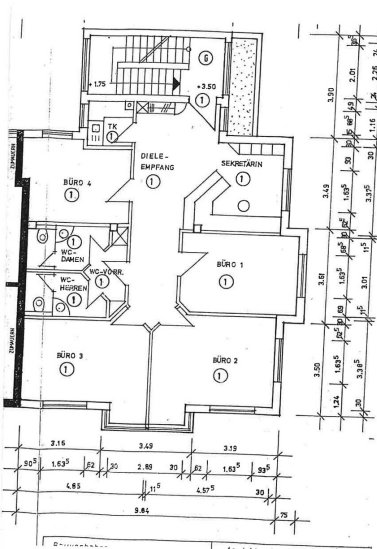
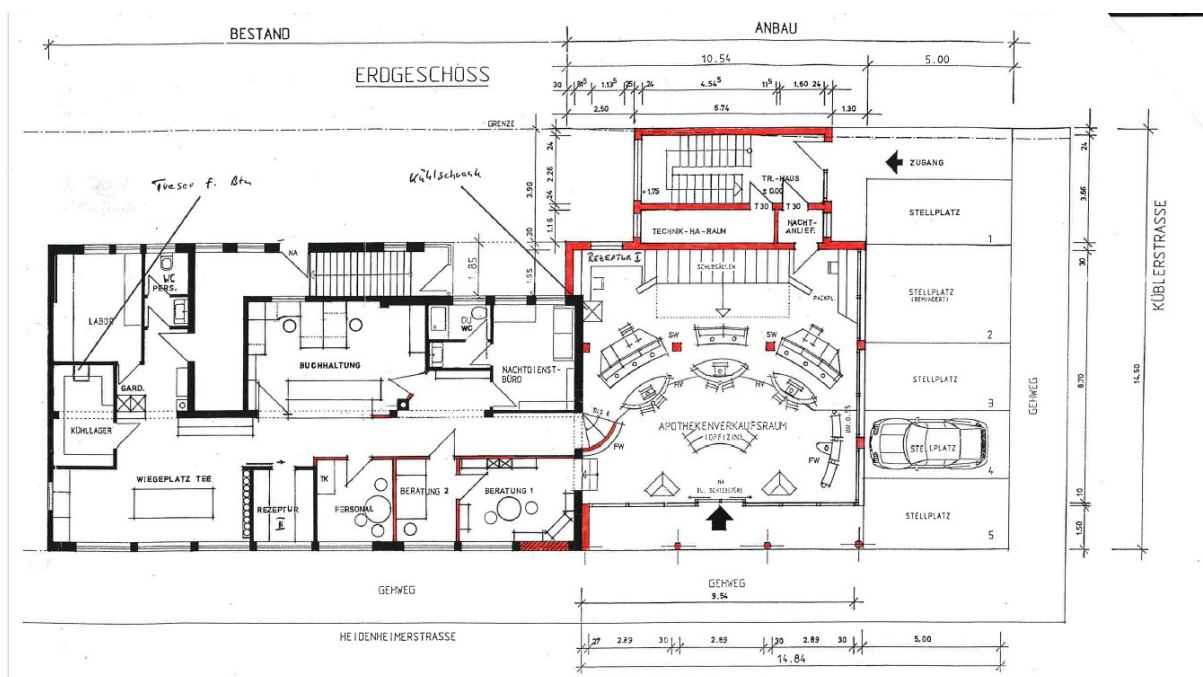
Número da propriedade: 25120038 - 73079 Süßen

O imóvel



Número da propriedade: 25120038 - 73079 Süßen

O imóvel



Número da propriedade: 25120038 - 73079 Süßen

O imóvel

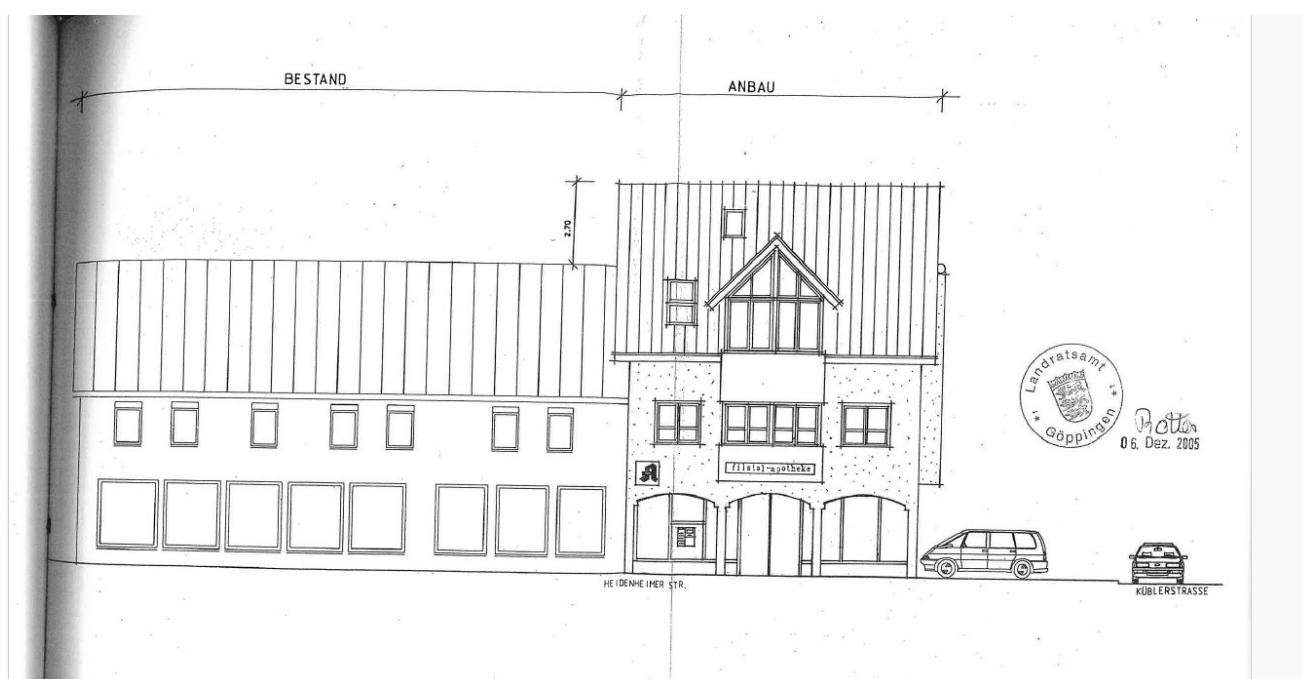
Grundrisse

Adresse: Heidenheimer Str. 63, 73079 Süßen
Geschlecht: OG



Seite 2

Datum: 20.11.2025



Número da propriedade: 25120038 - 73079 Süßen

Uma primeira impressão

Im Herzen der Innenstadt von Süßen präsentiert sich dieses voll vermietete, interessante Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigem Potenzial.

Das Gebäude vereint gewerbliche (ca. 312qm) sowie wohnwirtschaftliche Nutzung (ca. 153qm) auf einer Grundstücksfläche von ca. 451,65 m². Das Objekt besteht aus einem historischen Altbau mit Ursprüngen aus dem Jahr 1888 sowie einem Anbau, der im Jahr 2005 neu errichtet wurde.

Aktuell ist das gesamte Objekt vollständig vermietet und bietet somit für Investoren interessante Perspektiven. Der Altbau bietet noch Ausbaureserven im Dachgeschoss und das Haus unterliegt KEINEM Denkmalschutz.

Folgende Einheiten stehen im Paket zum Verkauf:

2 Gewerbeeinheiten, die sich im EG und OG des Anbaus und im EG des Altbaus befinden, sowie 2 Wohnungen im Altbau im 1. OG. Im Anbau gibt es noch eine Wohnung, die aber nicht zum Verkaufsobjekt gehört, da diese im fremden Eigentum ist, was aber als Mehrheitseigentümer keine Nachteile mit sich bringt.

Zusätzlich gibt es noch 5 KfZ-Außenstellplätze direkt am Haus, die im Kaufpreis enthalten sind und zur Zeit in der Kaltmiete der Apotheke inkludiert sind.

Im Detail:

Über das komplette EG erstreckt sich über ca. 214qm die erste Gewerbeeinheit, in der sich eine Apotheke befindet.

Das 1. OG des Anbaus ist an ein Ingenieur-Büro vermietet und erstreckt sich über 4 Räume, eine Küche und 2 WCs mit ca. 97qm.

Die Ausstattung ist hier modern und gepflegt.

Die Mieteinnahmen der Gewerbeeinheiten beziffern sich auf EUR 33.000,- p.a. zzgl. MwSt.

Im Altbau befinden sich durch einen sep. Eingang erreichbar, im 1. OG 2 Wohnungen: eine 2-Zimmer-Wohnung und eine 3-Zimmer-Wohnung.

Die Ausstattung ist hier ebenfalls gepflegt und die Kaltmieten für die Wohnungen belaufen sich derzeit auf EUR 13.200,- p.a.

Somit haben wir für das Gesamtobjekt Kaltmieten p.a. von EUR 46.200,-, was einer rechnerischen Mietrendite von ca. 6,80% entspricht.

Im DG des Altbaus ist noch eine Ausbaureserve vorhanden. Hier könnte nach Genehmigung durch die Behörden auch noch ein Stockwerk ergänzt und zu Wohnungen ausgebaut werden.

Die Gas-Zentralheizung sorgt für behagliche Temperaturen, ist jedoch gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu erneuern.

Durch die 2 verschiedenen Baujahre der Gebäude haben wir einmal einen Endenergiebedarf von einmal 147,6 kw/h (E) und einmal 285,9 kw/h (H). Das Baujahr wurde gemittelt.

Número da propriedade: 25120038 - 73079 Süßen

Detalhes do equipamento

Miet- & Ertragsstruktur:

2 x Gewerbe mit insgesamt 312 qm und einer Jahreskaltmiete von EUR 33.000,-

2 x Wohnen mit insgesamt 153 qm und einer Jahreskaltmiete von EUR 13.200,-

•Gesamtmieteinnahmen von EUR 46.200,- p.a.

•Gepflegtes Objekt mit lediglich notwendiger Investition der Heizungserneuerung gem. GEG.

•Top Lage

•Voll vermietet, 71,43% gewerbliche Einnahmen und 28,57% wohnwirtschaftliche Einnahmen

•KEIN DENKMALSCHUTZ

Número da propriedade: 25120038 - 73079 Süßen

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in frequenzstarker Innenstadtlage mit direkter Nähe zu Einzelhandel, Dienstleistungen, ÖPNV und Bahnhof. Die Apotheke als systemrelevanter Versorger stellt einen besonders stabilen und konjunkturunabhängigen Ankermieter dar. Die Kombination aus Gewerbe und Wohnen sorgt für eine robuste und diversifizierte Ertragsstruktur.

Die gute Infrastruktur, die öffentliche Verkehrsanbindung mit Bahnhof , Anschluss zur B10 Stuttgart-Ulm, sowie die herrliche Naturidylle machen Süßen zu einem beliebten Wohnort bei Alt und Jung.

Kindergärten, Grund- und Realschule sind ebenfalls vor Ort.

Número da propriedade: 25120038 - 73079 Süßen

Pessoa de contacto

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

Marcus Rippler

Lorcher Straße 17, 73033 Göppingen

Tel.: +49 7161 - 60 673 0

E-Mail: goeppingen@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com