

Exposé

Mehrfamilienhaus in Geislingen

**Wohn- und Geschäftshaus in bester Lage - provisionsfrei!
- über 100TEUR Mieteinnahmen**



Objekt-Nr. OM-426946

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.690.000 €**

Ansprechpartner:
Jeremy Wieland

Bahnhofstraße 41
73312 Geislingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1950	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	228,00 m²	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	gepflegt
Zimmer	20,00	Stellplätze	5
Wohnfläche	882,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	346,00 m²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine bisher gut vermietete, gemischt genutzte Immobilie mit Entwicklungspotential in attraktiver Hauptlage von Geislingen; nur ca. 25 m neben der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU), Standort Geislingen, gelegen und gegenüber dem Hauptbahnhof sowie des Omnibusbahnhofs. Dieses Wohn- und Geschäftshaus wurde um 1950 erstellt und ca. 2008 in den heutigen Zustand umgebaut und seither laufend instandgehalten. Im Unter- und Erdgeschoss sind gewerbliche Einheiten untergebracht: Büroräume im Untergeschoss (ca. 134,83 m²) sowie ein Ladengeschäft (ca. 135,60 m²) im Erdgeschoss. Die Vier-Zimmer-Wohnung im 1. OG (ca. 126,89 m²), eine Drei-Zimmer-Wohnung im 2. OG (ca. 127,86 m²), sowie eine Neun-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss (ca. 109,27 m²) wurden als WG oder Einzelzimmer vermietet. Im Dachgeschoss befindet sich eine Drei-Zimmer-Wohnung mit ca. 111,99 m² Wohnfläche. Zusätzliche Mieteinnahmen bringt eine auf dem Dach angebrachte Funkantenne sowie Lagerräume im UG. Überzeugen Sie sich vom gepflegten Zustand.

Die jährlichen Mieteinnahmen betrugen 2023 ca. 111.000€, in 2024 ca. 104.000€. Diese Mieteinnahmen kann man je nach Konzept, z.B. Monteurzimmer, Studentenzimmer, Asylunterkunft etc. noch deutlich steigern.

Eine Aufteilung mit oder ohne Sanierung ist ebenfalls möglich.

Abgerundet wird das Angebot durch 5 Außenstellplätze.

Das Haus steht derzeit vorwiegend leer um im Rahmen des 2026 in Kraft tretenden Sanierungsgebiets hochwertigen Wohnraum für begehrte Mietwohnungen in zentraler Lage von Geislingen zu schaffen. Bei den Sanierungszuschüssen wurden vom Gemeinderat für zahlreiche Sanierungsmaßnahmen, wie z.B. Fassade, Zuschüsse in der Höhe von 70-90% beantragt.

Natürlich kann das Haus auch ohne weitere Maßnahmen in der aktuellen Form weitervermietet werden, es gibt zahlreiche Mietinteressenten

Ausstattung

Aufstockung des Dachgeschosses 1986 Umbau des Erdgeschosses 2003 Umbau des 1. und 2. Obergeschosses 2006 - 2008 Gebäudebaujahr 1950 Anlagetechnik 1995 - Aufzug - Kunststofffenster, isolierverglast - Gas-Zentralheizung - 4 Einbauküchenzeilen - Funkantenne - 5 Außenstellplätze

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Anfragen an: info@wohnbau-wieland.de oder

Telefon: 017661356883

Makleranfragen unerwünscht!

Lage

Geislingen mit seinen ca. 28.000 Einwohnern liegt am Fuße der Schwäbischen Alb. Die Fünftälertadt, eingebettet in schöner Landschaft, bietet diverse Freizeitmöglichkeiten wie z. B. Wanderungen, Ausflüge sowie ein attraktives Radwandernetz. Auch Vereine sowie ein schönes Freibad und Hallenbad können hier zur Freizeitgestaltung beitragen. Örtlich sind Kindergärten, sämtliche Schulen sowie die Hochschule Nürtingen-Geislingen angesiedelt. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Geislingen ist an die Bahnhauptverkehrsachse Stuttgart-München angeschlossen, die Autobahnanschlussstelle der A8 ist innerhalb weniger Autominuten gut erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	140,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Eingang Bahnhofstraße

Exposé - Galerie



Rückansicht



Erdgeschoss Gewerbefläche

Exposé - Galerie

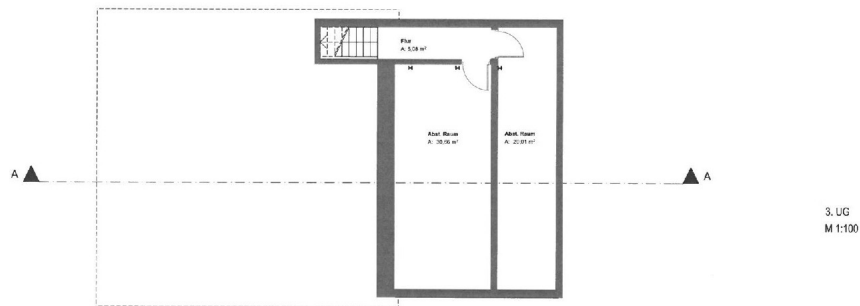


Treppenhaus

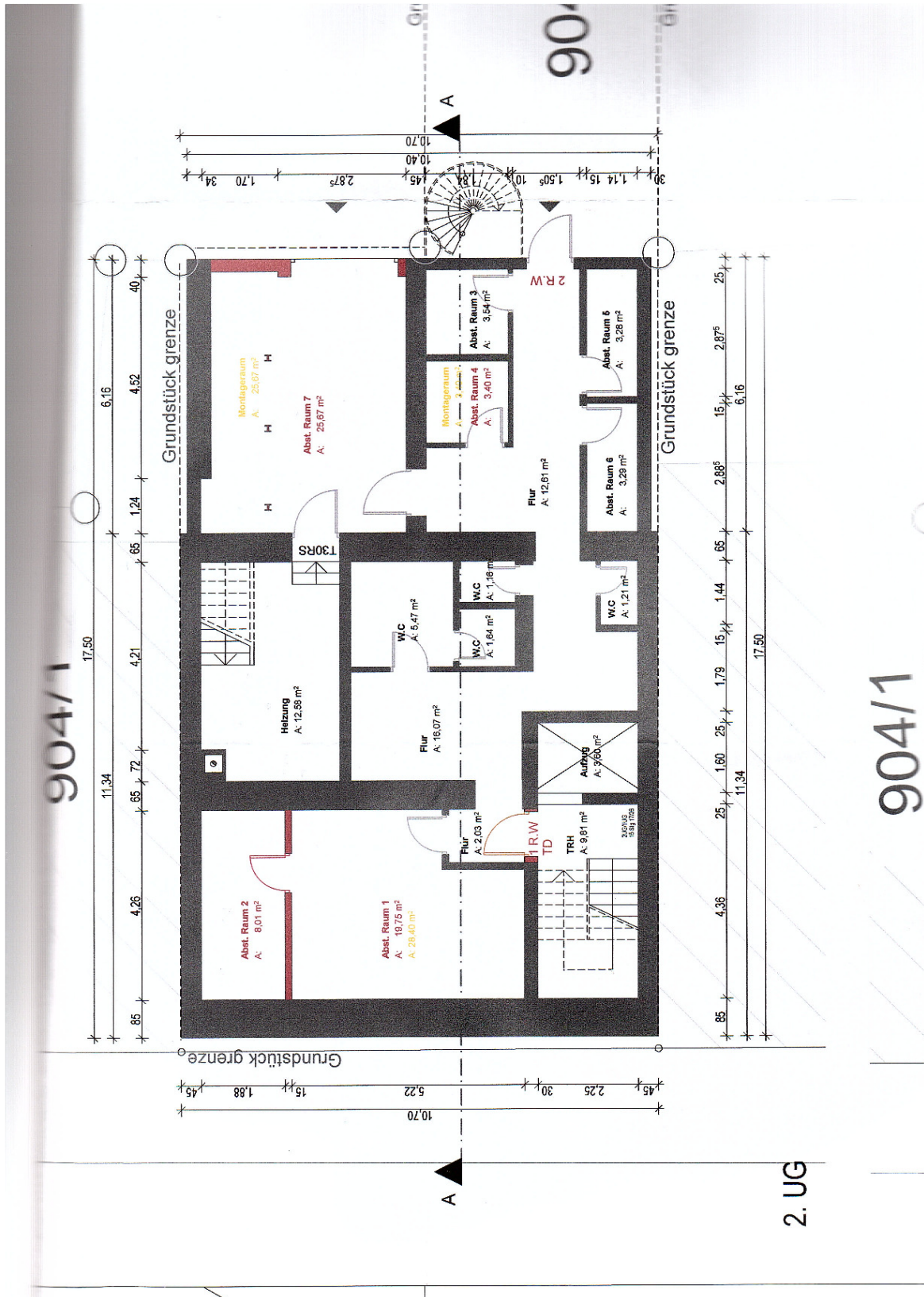


Personenaufzug

Exposé - Grundrisse



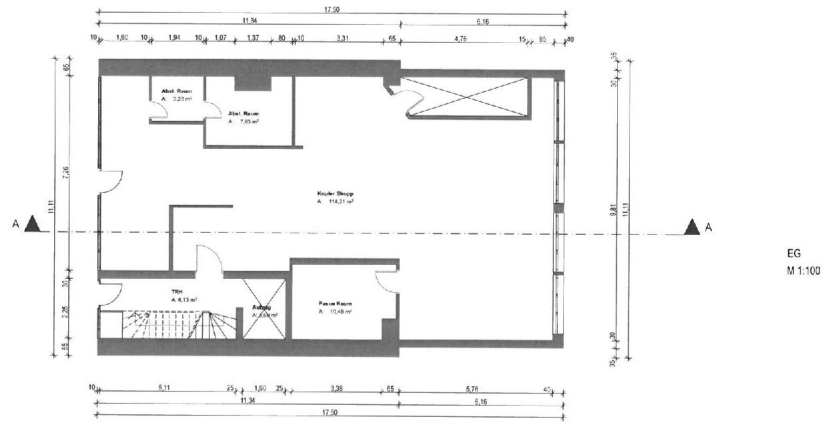
Exposé - Grundrisse



2. UG

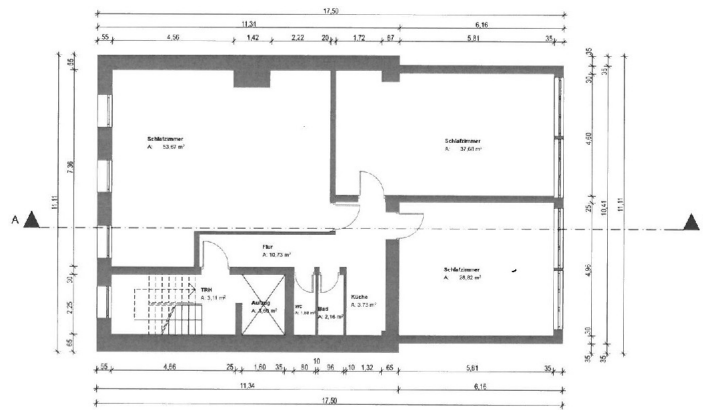


Exposé - Grundrisse



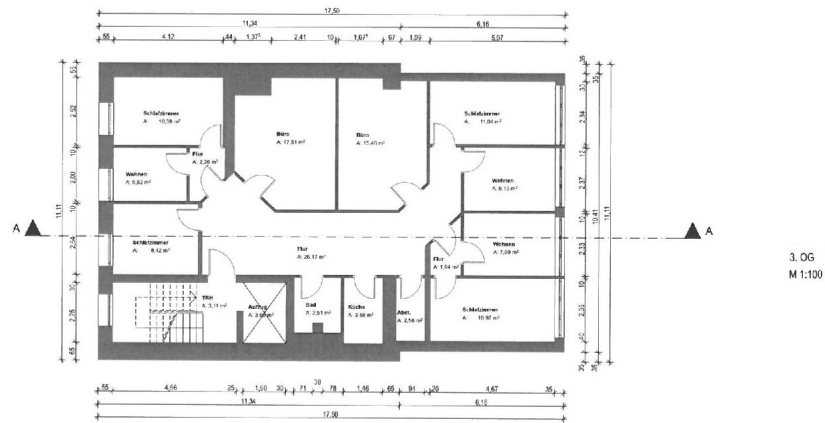
[illegible]

Exposé - Grundrisse



2. OG
M 1:100

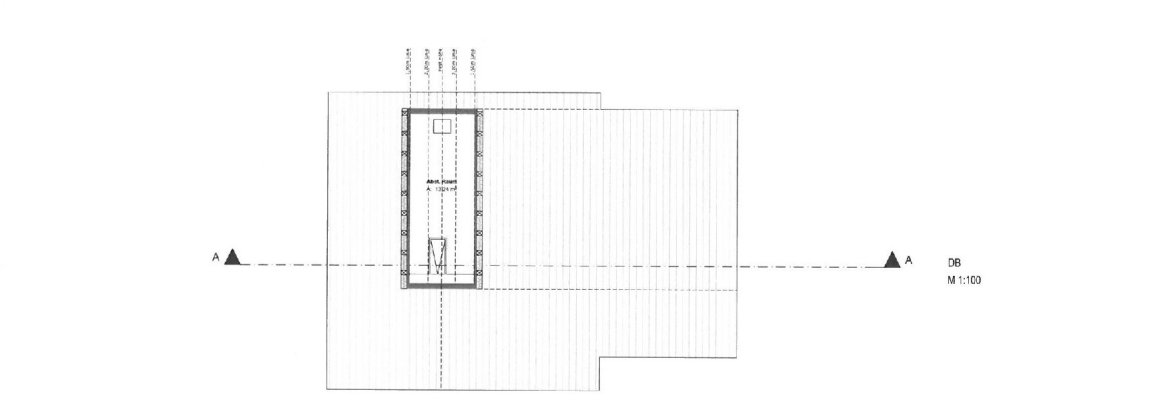
Exposé - Grundrisse



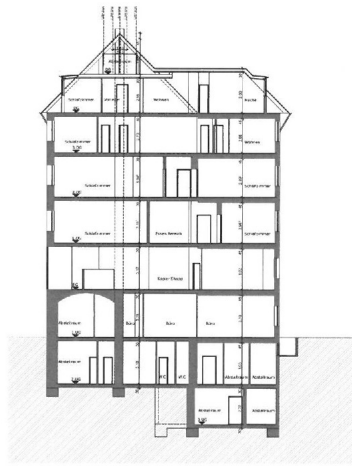
Architectural floor plan of a building with various rooms and dimensions. The plan includes the following rooms and areas:

- Schlafzimmer A: 17,00 m²
- Schlafzimmer A: 10,21 m²
- Schlafzimmer A: 10,19 m²
- Küche: 4,18,11 m²
- Wohnen: 27,80 m²
- Flur: 1,12 m²
- WC: 1,10 m²
- Bad: 3,13 m²
- Abstell.: 1,10 m²
- Terr.: 3,11 m²

The plan also shows various dimensions and structural elements, including walls, doors, and windows. The overall dimensions of the building are 15,30 m by 11,11 m. The plan is labeled with 'A' and 'B' at the bottom corners.



Exposé - Grundrisse



Schnitt
M 1:200