Ehingen

Großzügiges Wohn- und Geschäftshaus mit genehmigter Umbauplanung für 4 Wohneinheiten!

Número de propiedad: 25208677

PRECIO DE COMPRA: 325.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 335 m^2 • **HABITACIONES:** 11 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 922 m^2

Número de propiedad: 25208677 - 91725 Ehingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25208677 - 91725 Ehingen

De un vistazo

Número de propiedad	25208677
Superficie habitable	ca. 335 m²
Habitaciones	11
Baños	1
Año de construcción	1989
Tipo de aparcamiento	5 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	325.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados

Número de propiedad: 25208677 - 91725 Ehingen

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	07.03.2027

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	141.60 kWh/m²a
Año de construcción según el certificado energético	1989

Número de propiedad: 25208677 - 91725 Ehingen

La propiedad

Número de propiedad: 25208677 - 91725 Ehingen

La propiedad

Número de propiedad: 25208677 - 91725 Ehingen

La propiedad

Número de propiedad: 25208677 - 91725 Ehingen

La propiedad

Número de propiedad: 25208677 - 91725 Ehingen

La propiedad

Número de propiedad: 25208677 - 91725 Ehingen

La propiedad

Número de propiedad: 25208677 - 91725 Ehingen

La propiedad

Número de propiedad: 25208677 - 91725 Ehingen

La propiedad

Número de propiedad: 25208677 - 91725 Ehingen

La propiedad

Número de propiedad: 25208677 - 91725 Ehingen

La propiedad

Número de propiedad: 25208677 - 91725 Ehingen

La propiedad

Número de propiedad: 25208677 - 91725 Ehingen

La propiedad

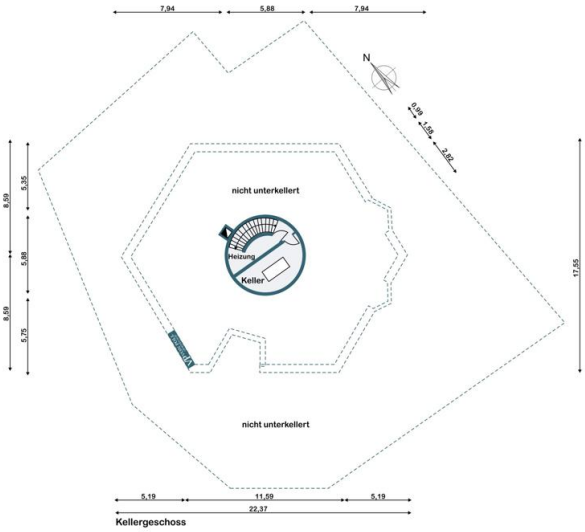
Número de propiedad: 25208677 - 91725 Ehingen

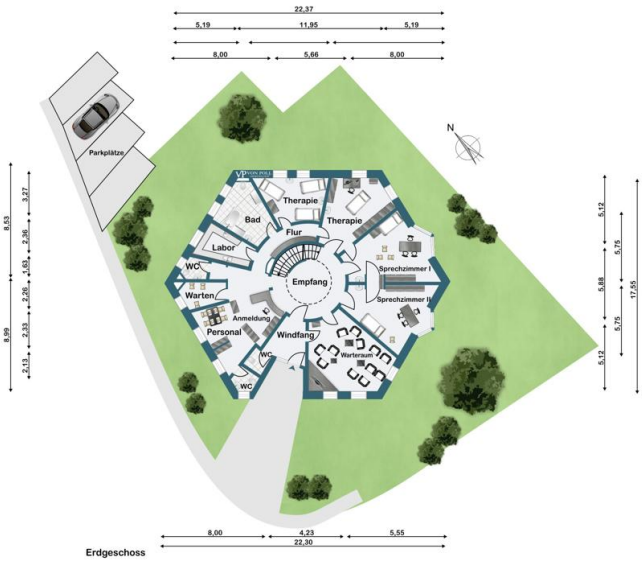
La propiedad

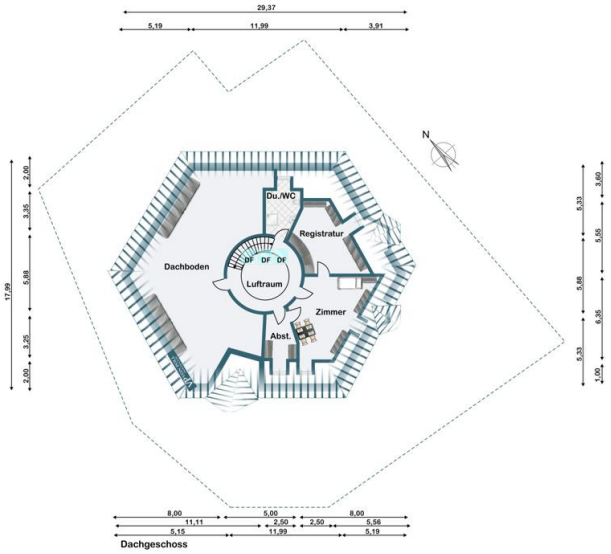
ANSICHT NORD-WEST

Número de propiedad: 25208677 - 91725 Ehingen

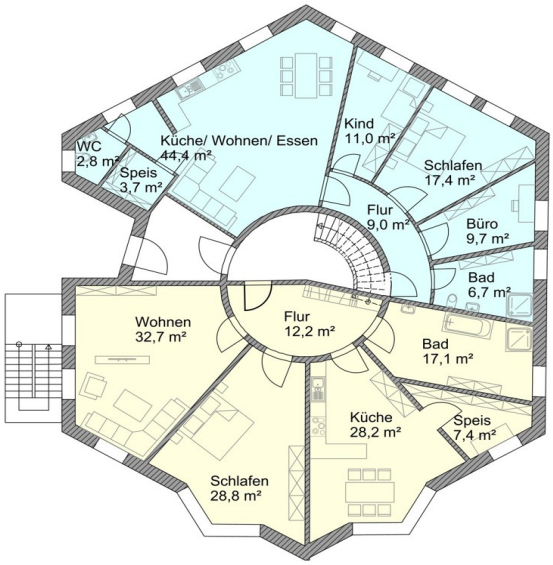
Planos de planta



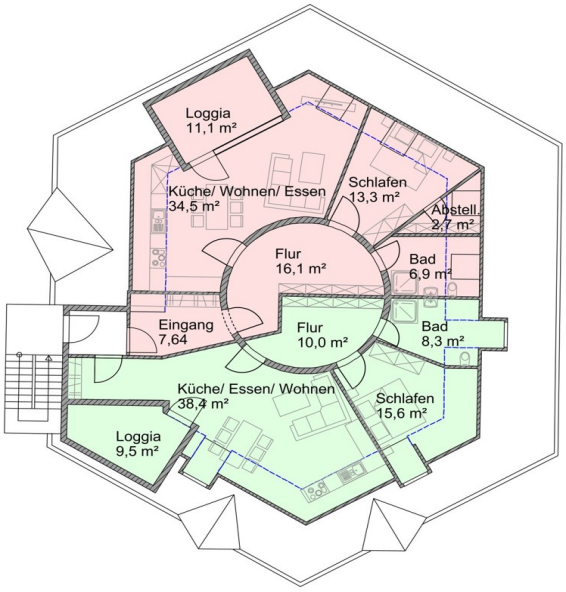




Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25208677 - 91725 Ehingen

Una primera impresión

Das außergewöhnliche, 1989 errichtete Wohn- und Geschäftshaushaus befindet sich in zentraler Lage von Ehingen. Es wurde auf einem 922 m² großen Grundstück erbaut und ist in einem gepflegten Zustand. Das Erdgeschoss ist barrierefrei zugänglich. Keller und Erdgeschoss sind in Massivbauweise errichtet. Das Dachgeschoss ist in Trockenbauweise ausgebaut. Eine Zufahrt auf das Grundstück des Anwesens führt Sie zu einer Freifläche mit ca. 5 KFZ-Stellplätzen und einer Garage.

Auf Erdgeschoss und Dachgeschoss verteilt, beträgt die Gesamtnutzfläche aktuell ca. 335 m² und kann mit der bestehenden genehmigten Bauplanung auf 395 m² zügig erweitert werden auf vier Wohneinheiten.

Die großzügige Immobilie ist teilunterkellert. Im Keller sind die Ölzentralheizungsanlage sowie die 8000 l Kunststofföltanks untergebracht. Der Keller ist über die innenliegende Treppe vom Erdgeschoss aus zugänglich. Das Dachgeschoss ist über sowohl über das innenliegende Treppenhaus, als auch über die 2024 errichtete Metallaußentreppe erreichbar. Neben der Metallaußentreppe mit Haustüre im Dachgeschoss wurden zuletzt außerdem die Fallrohre erneuert und die Gauben eingeblecht.

Das Gebäude ist bereits geräumt und sofort verfügbar.

Die bereits genehmigten Umbaupläne sehen vier Wohnungen vor, zwei im Erdgeschoss und zwei im Dachgeschoss mit folgenden Wohnflächen:

Whg 1 EG: ca. 104,70 m²
Whg 2 EG: ca. 126,40 m²
Whg 3 DG: ca. 86,64 m²
Whg 4 DG: ca. 77,05 m²

Nutzen Sie die Chance, Eigentümer dieser interessanten Immobilie zu werden und mit den vorliegenden, baubehördlich bereits genehmigten Bauplänen zu einer sicheren Kapitalanlage mit vier Wohneinheiten umzubauen! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Número de propiedad: 25208677 - 91725 Ehingen

Detalles de los servicios

Aktueller Zustand:
In dem außergewöhnlichem Anwesen war zuletzt eine Arztpraxis mit Anmeldung, Wartezimmer, mehreren Behandlungszimmern, Küche, diversen Nebenräumen und Sanitärräume - wie Duschbad und WC - eingemietet. Die offen gestaltete Ursprungsbauweise wirkte schon immer modern, hell und übersichtlich.
Die geschwungene Holztreppe führt in das teilausgebaute Dachgeschoss, in dem sich auf ca. 80 m² verteilt ein Duschbad, eine Küche und zwei weitere Zimmer befinden. Der restliche Teil des Dachgeschosses ist Dachbodenspeicher und die weitere Ausbaureserve für Wohnung Nr. 4.
Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Parkplätze und eine Fertiggarage. Das Haus ist mit 2-fach isolierverglasten Holzfenstern ausgestattet. Auf den Fußböden im Erdgeschoss wurde in vielen Räumen vor erst ca. 6 Jahren strapazierfähiger Industrieboden verlegt. Weitere Fußbodenbeläge: Linoleum und Kokos. Im Dachgeschoss ist teilweise Echtholzparkett verlegt. Die Sanitärräume sind gefliest.
Aktuelle letzte Investitionen:
-2024- Anbau einer Metallaußentreppe
-2024- Große Gaube mit Haustürelement - Eingang Dachgeschoss
-2024- Regenwasserfallrohre
-2024- Alle vorhandenen Gauben neu eingeblecht
Das Grundstück ist mit einer Hecke aus Blüh- und Ziersträuchern ringsum abgegrenzt.
Überzeugen Sie sich selbst vom Potential dieses Anwesens vor Ort. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen Interesse einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

Número de propiedad: 25208677 - 91725 Ehingen

Todo sobre la ubicación

Die Gemeinde Ehingen mit ca. 2000 Einwohnern im Landkreis Ansbach liegt etwa 30 Kilometer südlich der Bezirkshauptstadt am Fuße des Hesselbergs und bietet Ihnen alle Dinge des täglichen Bedarfs. Sie haben direkt vor Ort einen Kindergarten, eine Grundschule und auch Einkaufsmöglichkeiten. In den umliegenden Dörfern finden sich zudem viele Hofläden, um sich mit nachhaltigen Lebensmitteln aus der Region zu versorgen.

Ehingen am Hesselberg - wohnen in der Natur und trotzdem zentral gelegen zwischen Dinkelsbühl, Feuchtwangen, Gunzenhausen und Ansbach.

Der Hesselberg lädt zu jeder Jahreszeit zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Ein Teil des Limes führt durch das Gemeindegebiet. Der nahe gelegene Brunner Weiher ist ein Naherholungsort mitten im Naturschutzgebiet und in 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Das Fränkische Seenland befindet sich nur etwa 20 Kilometer entfernt. Die Autobahnen A6 und A7 sind in einigen Kilometern zu erreichen.

Es herrscht ein großes Angebot an Freizeitmöglichkeiten in der Urlaubsregion Hesselberg und in den zahlreichen ortsansässigen Vereinen.

Número de propiedad: 25208677 - 91725 Ehingen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.3.2027.
Endenergiebedarf beträgt 141.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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 de propiedad: 25208677 - 91725 Ehingen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com