

Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Sanierungsbedürftiges Wohn- und Geschäftshaus - Garagen optional

Objektnummer: 22248007



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 180.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 235 m² • ZIMMER: 7

Objektnummer: - 22248007 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer : 22248007 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	22248007	Kaufpreis	180.000 EUR
Wohnfläche	ca. 235 m ²	Haustyp	
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Nutzfläche	ca. 87 m ²
Badezimmer	1		
Baujahr	1946		

Objektnummer: 22248007 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	248.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.03.2032	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22248007 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248007 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248007 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248007 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248007 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248007 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248007 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248007 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



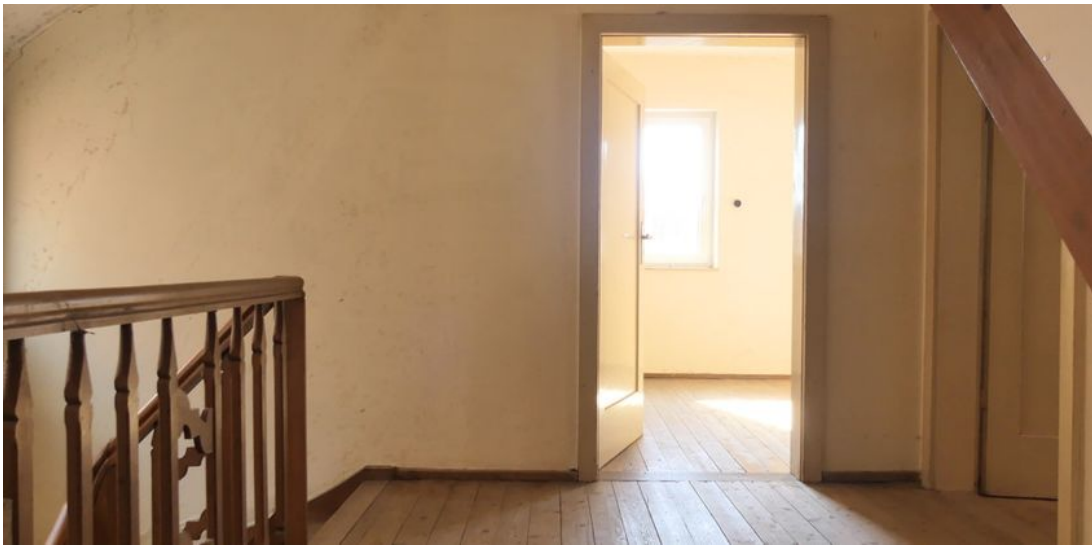
Objektnummer: 22248007 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248007 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248007 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248007 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248007 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248007 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248007 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248007 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248007 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Ein erster Eindruck

Sie suchen eine sanierungsbedürftige Immobilie mit Potential zur Kapitalanlage oder zum Selbstbezug? Dieses Gebäude in Zentrumslage in Oettingen bietet nach einer Sanierung vielfältige Möglichkeiten der Nutzung. Derzeit befindet sich im Erdgeschoss eine Gewerbeeinheit mit ca. 87 m², die in früheren Jahren als Ladengeschäft genutzt wurde. Eine Umwidmung mit einem Umbau zu einer Wohneinheit erscheint durchaus denkbar. Das erste Obergeschoss wurde bis vor kurzem als Dreizimmerwohnung mit ca. 90 m² genutzt. Im zweiten Obergeschoss befinden sich drei Räume ohne Sanitärbereich, die über viele Jahre nicht mehr genutzt wurden. Auch hier bietet sich der Einbau einer weiteren Wohneinheit mit ca. 57 m² an. Das genaue Ursprungsbaujahr ist nicht bekannt, wobei alte Pläne auf das Jahr 1945 hinweisen. Seit dieser Zeit wurde das Gebäude immer wieder renoviert, insbesondere in den 70-iger Jahren, wobei der genaue Verlauf sämtlicher Maßnahmen nicht mehr im Detail nachvollziehbar ist. Flächenangaben beruhen auf Plänen aus dem Jahr 1945. Eine offizielle Wohn- und Nutzflächenberechnung besteht derzeit nicht. Das Grundstück selbst hat eine Größe von ca. 113 m². Eine Besonderheit dieses Anwesens besteht darin, dass optional drei Garagen in der unmittelbaren Nachbarschaft zusätzlich erworben werden können, was insbesondere unter Renditeüberlegungen interessant sein kann. Interessiert? Dann freuen wir uns über Ihren Besuch in einem unserer Immobilienshops in Nördlingen oder Donauwörth oder Ihre Kontaktanfrage unter Angabe Ihrer kompletten Adressdaten und wie wir Sie erreichen können.

Objektnummer: 22248007 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Ausstattung und Details

- sanierungsbedürftige Immobilie für vielfältige Nutzungskonzepte
 - ideal für Selbstausbauer
- derzeit ein Ladengeschäft und Wohnbereiche
 - drei Wohneinheiten darstellbar
 - ca. 235 m² vermietbare Fläche
 - exponierte Zentrums Lage
- drei Garagen optional zusätzlich erwerbbar
- rasche Anbindung an das überregionale Straßennetz

Objektnummer: 22248007 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Alles zum Standort

Oettingen i. Bay. gilt als liebenswerte Residenzstadt im landschaftlich einzigartigen Ries. Die ehemalige Haupt- und Residenzstadt der Grafen und späteren Fürsten zu Oettingen wird geprägt von ihrer herrschaftlichen Vergangenheit: Sie war Sitz zweier Höfe und über mehrere Jahrhunderte sogar konfessionell aufgeteilt. Die sich gegenüberstehenden Barock- und Fachwerkfassaden prägen eindrucksvoll das Stadtbild. Mit ihren bunten Giebeln, Brunnen und Gässchen, dem Residenzschloss und Heimatmuseum lädt die Stadt zum Verweilen und Entdecken ein. Das ca. 5.100 Einwohner zählende Oettingen liegt an der B 466; von ihr zweigen zwei Staatsstraßen ab. Zur Kreisstadt Donauwörth sind es 37 km und in die etwa gleichgroße Stadt Nördlingen 15 km. Geprägt wird die Stadt von einem starken Einzelhandel sowie kleinem und mittelständischem Gewerbe. Hier ist auch der Stammsitz der bundesweit tätigen Brauerei. Unmittelbar vor Ort sind Kindergärten sowie Grund- und Mittelschule und ein Gymnasium vorhanden. Die Immobilie selbst liegt in exponierter Innenstadtlage von Oettingen. Sämtlich Infastruktureinrichtungen sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 22248007 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 248.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1946. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Objektnummer: 22248007 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 | Landkreis Donau-Ries – Nördlingen
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com