

Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Wohn- und Geschäftshaus inmitten von Oettingen

Objektnummer: 22248008



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 243 m² • ZIMMER: 8

Objektnummer: - 22248008 - 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 : 22248008 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	22248008	Kaufpreis	350.000 EUR
Wohnfläche	ca. 243 m ²	Haustyp	
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	09.04.2022	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Zimmer	8	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 150 m ²
Badezimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Baujahr	1955		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 22248008 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	205.70 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	24.03.2022		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22248008 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248008 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248008 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248008 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



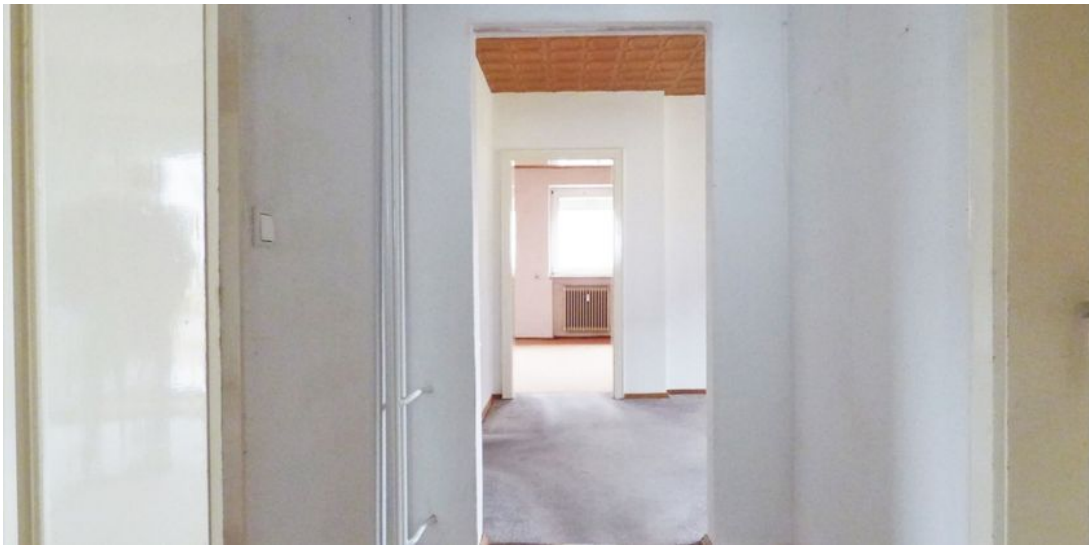
Objektnummer: 22248008 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248008 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248008 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248008 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248008 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248008 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248008 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248008 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248008 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

Objektnummer: 22248008 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Ein erster Eindruck

Dieses Wohn- und Geschäftshaus wurde ca. 1955 errichtet und in den letzten zehn Jahren teilweise renoviert bzw. saniert, sodass von einem allgemeinen ordentlichen Zustand ausgegangen werden kann. Es befindet sich in zentraler Lage von Oettingen in Bayern. Die Nachfrage und Beliebtheit dieser Ortschaft nahm in den letzten Jahren stetig zu, sodass Sie als Kapitalanleger vom wachsenden Potential und steigender Rendite ausgehen können. Ein Wohn- und Geschäftshaus, das Ihnen im Erdgeschoss eine Gewerbefläche, eine Wohnung und zwei weitere Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss bietet, finden Sie nicht alle Tage. Im gesamten erhalten Sie eine Immobilie mit ca. 244 m² vermietbarer Fläche. Rund 58 m² Gewerbefläche werden aktuell an eine Fahrschule vermietet. Weitere ca. 35 m² stehen ihnen im selben Geschoss zur Vermietung zur Verfügung. Mit überschaubarem Aufwand, lässt sich das Erdgeschoss in eine schöne Wohnung umgestalten. Hierzu ist eine Umwidmung und demnach die Genehmigung der Stadt Oettingen notwendig. Im Obergeschoss angekommen führt Sie eine Diele in eine ca. 89 m² große Wohnung mit einem geräumigen, hellen Wohnzimmer. Auf einer ca. 34 m² großzügigen Fläche lässt es sich im Wohnbereich mit Kaminanschluss besonders angenehm wohnen. Diese Etage bietet außerdem ein lichtdurchflutetes Schlafzimmer mit zwei Fenstern, ein Badezimmer mit Badewanne, einen Koch- und Essbereich und abschließend ein Durchgangszimmer. Hier gibt es die Möglichkeit ein Arbeitszimmer einzurichten, das in Zeiten von Home-Office kaum noch wegzudenken ist. Die dritte Einheit entdecken Sie im Dachgeschoss. Diese bietet Ihnen mit ca. 65 m² genügend Platz für Singles oder Paare. Die 3-Zimmer Wohnung ist ausgestattet mit einem Wohnzimmer, einem Koch- und Essbereich, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer, Flur und Durchgangsbereich. Eine Vollunterkellerung sichert die Option, um für sämtliche Einheiten genügen Abstell- bzw. Stauraum zu generieren. Im Außenbereich des Anwesens gibt es verschiedene Variationen das Nebengebäude zu nutzen, wie beispielsweise Garagenstellplätze. Interessiert? Dann freuen wir uns auf ein persönliches Gespräch bei uns im Immobilien-Shop im Weilbach-Haus in Nördlingen oder Ihre Kontaktanfrage über das Anfrageformular.

Objektnummer: 22248008 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Ausstattung und Details

- Baujahr ca. 1955; in den letzten 10 Jahren teilweise Sanierungen und Renovierungen durchgeführt
 - ca. 244 m² vermietbare Fläche
 - ca. 240 m² Grundstück
- Gewerbefläche und zwei bis drei weitere Wohneinheiten
 - Nebengebäude mit Option für 2 Garagenstellplätze
 - 2013: Wohnung Dachgeschoss renoviert
- 2011: Neue Dacheindeckung, Fassade gestrichen, teilweise neue Fenster
 - 2000: Neue Erdgasheizung

Objektnummer: 22248008 - 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.

Objektnummer: 22248008 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2022. Endenergiebedarf beträgt 205.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist E. IHRE ANFRAGE: Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben. 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: 22248008 - 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