

Ehingen

Spacious residential and commercial building with approved conversion plans for 4 residential units!

Property ID: 25208677



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 310.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 335 m² • ROOMS: 11 • LAND AREA: 922 m²

Property ID: 25208677 - 91725 Ehingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25208677 - 91725 Ehingen

At a glance

Property ID	25208677	Purchase Price	310.000 EUR
Living Space	ca. 335 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	11		
Bathrooms	1		
Year of construction	1989	Modernisation / Refurbishment	2024
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Equipment	Guest WC

Property ID: 25208677 - 91725 Ehingen

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	07.03.2027	Final Energy Demand	141.60 kWh/m²a
		Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 25208677 - 91725 Ehingen

The property



Property ID: 25208677 - 91725 Ehingen

The property



Property ID: 25208677 - 91725 Ehingen

The property



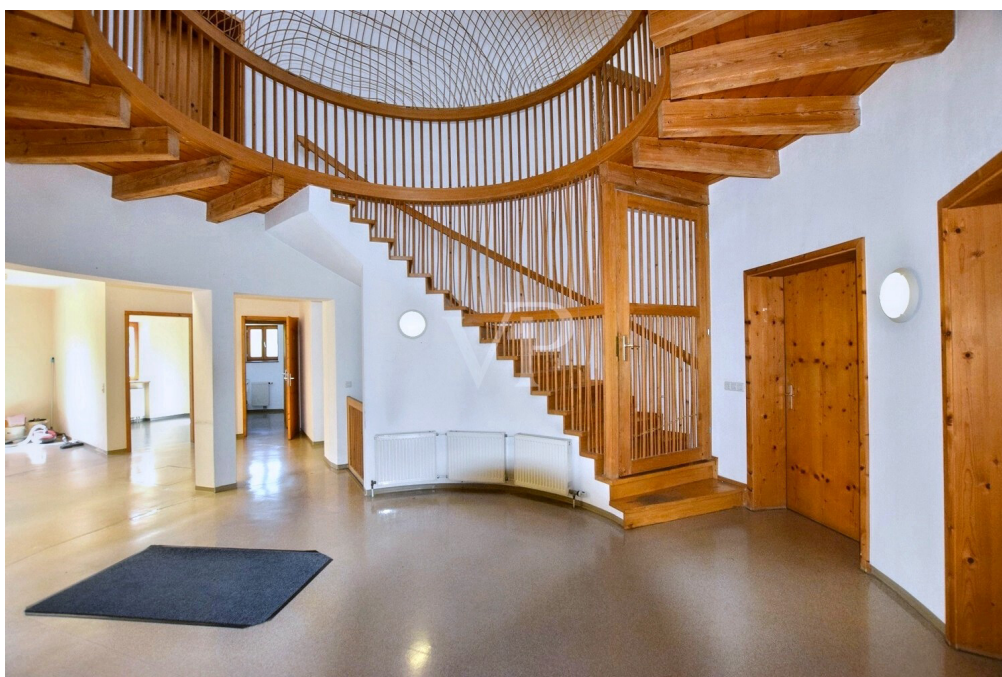
Property ID: 25208677 - 91725 Ehingen

The property



Property ID: 25208677 - 91725 Ehingen

The property



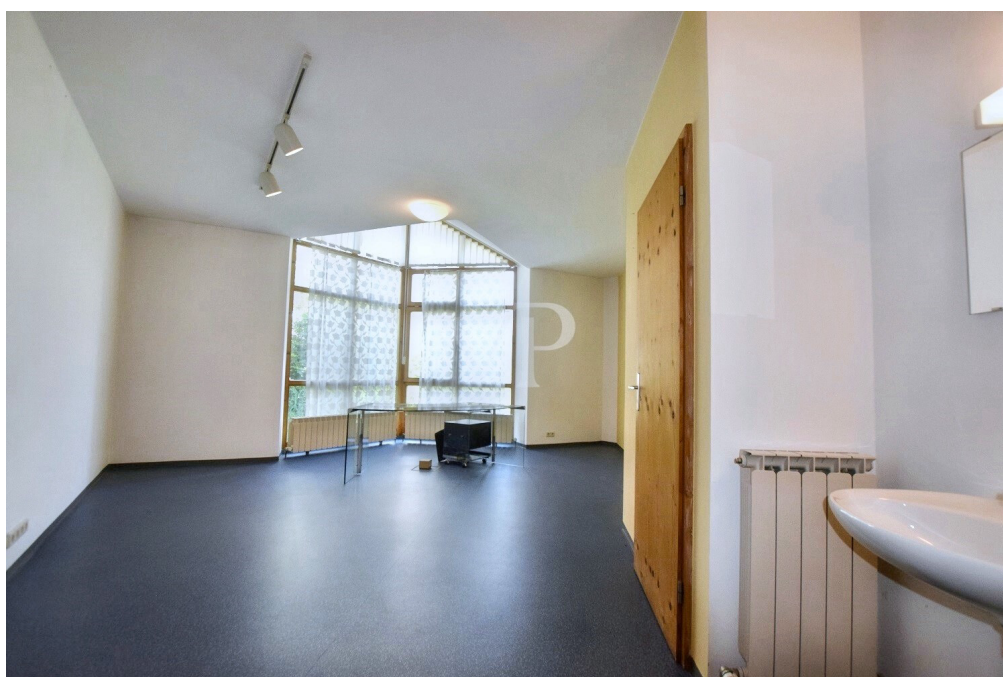
Property ID: 25208677 - 91725 Ehingen

The property



Property ID: 25208677 - 91725 Ehingen

The property



Property ID: 25208677 - 91725 Ehingen

The property



Property ID: 25208677 - 91725 Ehingen

The property



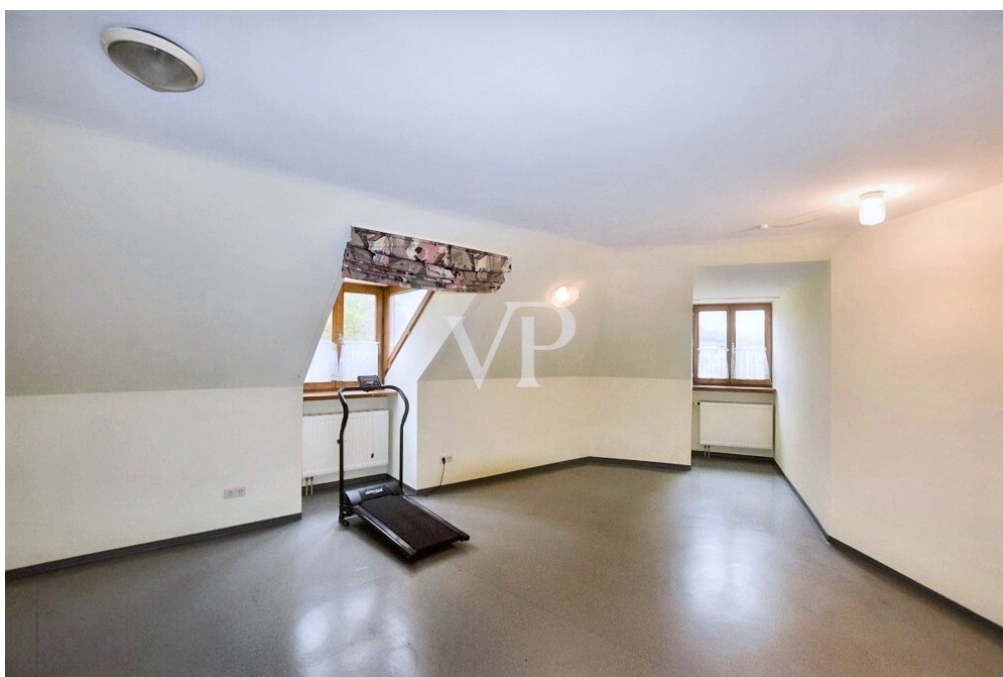
Property ID: 25208677 - 91725 Ehingen

The property



Property ID: 25208677 - 91725 Ehingen

The property



Property ID: 25208677 - 91725 Ehingen

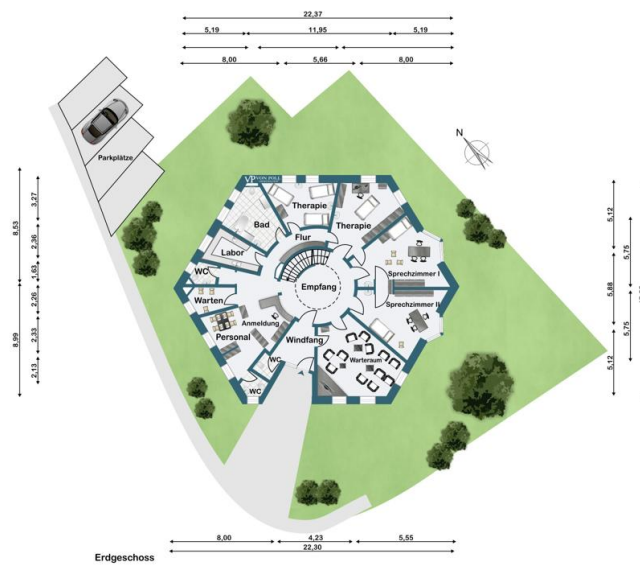
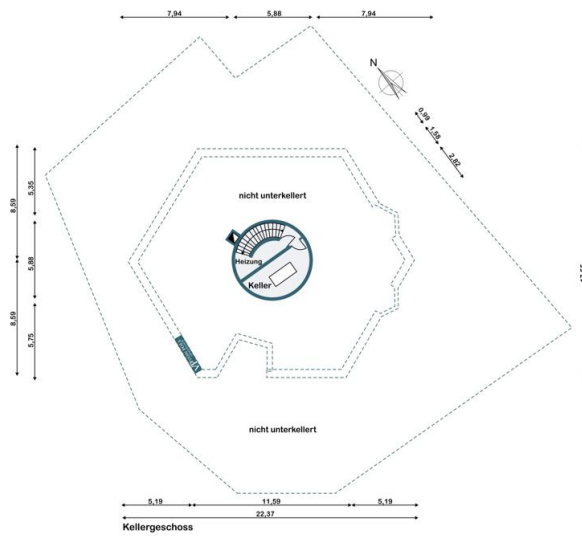
The property



ANSICHT NORD-WEST

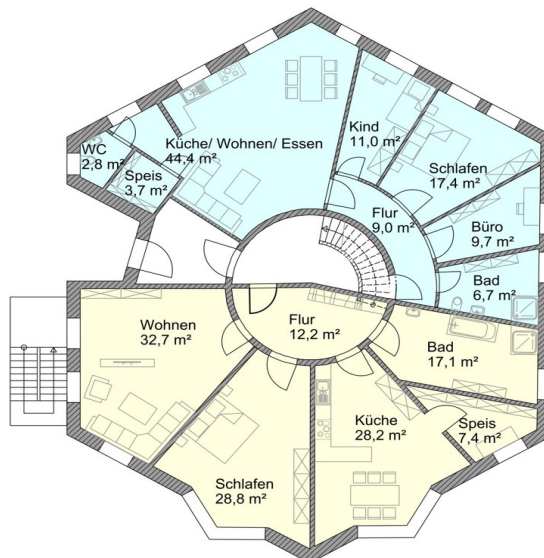
Property ID: 25208677 - 91725 Ehingen

Floor plans

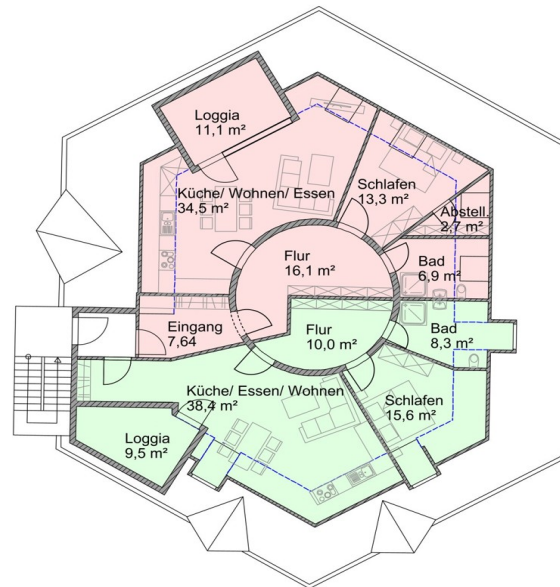




Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25208677 - 91725 Ehingen

A first impression

This exceptional residential and commercial building, constructed in 1989, is centrally located in Ehingen. Built on a 922 m² plot, it is in excellent condition. The ground floor is wheelchair accessible. The basement and ground floor are of solid construction, while the attic has been finished using drywall. A driveway leads to an open area with approximately five parking spaces and a garage. The total usable floor space, currently approximately 335 m² across the ground and attic floors, can be quickly expanded to 395 m², creating four residential units, according to the existing approved building plans. The spacious property has a partial basement housing the oil-fired central heating system and 8,000-liter plastic oil tanks. The basement is accessible via an internal staircase from the ground floor. The attic can be reached via the internal staircase as well as the external metal staircase constructed in 2024. In addition to the metal exterior staircase with a front door on the top floor, the downpipes were recently replaced and the dormer windows were clad with sheet metal. The building is already vacant and available immediately. The approved conversion plans provide for four apartments, two on the ground floor and two on the top floor, with the following living areas: Apt. 1 Ground Floor: approx. 104.70 m² Apt. 2 Ground Floor: approx. 126.40 m² Apt. 3 Top Floor: approx. 86.64 m² Apt. 4 Top Floor: approx. 77.05 m² Take advantage of this opportunity to become the owner of this attractive property and convert it into a secure investment with four residential units using the existing, officially approved building plans! We look forward to your inquiry.

Property ID: 25208677 - 91725 Ehingen

Details of amenities

Aktueller Zustand:

Das außergewöhnliche Anwesen wurde zuletzt als Arztpraxis genutzt und verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung mit Anmeldung, Wartezimmer, mehreren Behandlungsräumen, einer Küche, diversen Nebenräumen sowie Sanitäreinrichtungen – darunter ein Duschbad und ein separates WC. Die offen gestaltete Ursprungsbauweise verleiht dem Gebäude einen modernen, hellen und großzügigen Charakter.

Eine geschwungene Holzterrasse führt in das teilausgebaute Dachgeschoss, das sich über ca. 80 m² erstreckt. Hier befinden sich ein Duschbad, eine Küche sowie zwei weitere Zimmer. Der übrige Teil des Dachgeschosses dient derzeit als Dachbodenspeicher und bietet attraktive Ausbaureserven – ideal für die Realisierung einer zusätzlichen Wohneinheit (Wohnung Nr. 4).

Auf dem Grundstück stehen mehrere Parkplätze sowie eine Fertiggarage zur Verfügung. Das Haus ist mit 2-fach isolierverglasten Holzfenstern ausgestattet. Im Erdgeschoss wurde vor rund 6 Jahren in vielen Räumen ein strapazierfähiger Industrieboden verlegt. Weitere Bodenbeläge sind Linoleum und Kokos; im Dachgeschoss wurde teilweise Echtholzparkett verlegt. Die Sanitärräume sind gefliest.

Aktuelle Investitionen (2024):

Anbau einer Metallaußentreppe

Errichtung einer großen Gaube mit Haustürelement – separater Eingang Dachgeschoss
Erneuerung der Regenwasserfallrohre

Neue Eindeckung und Einblechung aller vorhandenen Gauben

Das Grundstück ist rundum mit einer gepflegten Hecke aus Blüh- und Ziersträuchern eingefasst, was für ein harmonisches und privates Ambiente sorgt.

Besonderes Potenzial – auch als Investorenprojekt:

Das Anwesen bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von der Kombination aus Wohnen und Arbeiten über die reine Wohnnutzung bis hin zur Aufteilung in mehrere Einheiten. Durch die vorhandenen Ausbaureserven und die solide Bausubstanz eignet sich das Objekt hervorragend als attraktives Investorenprojekt. Denkbar sind beispielsweise die Schaffung zusätzlicher Wohnflächen oder die Gründung einer Praxismgemeinschaft.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten und dem besonderen Charme dieses Anwesens. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.

Bitte senden Sie uns hierfür Ihre vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie!

Property ID: 25208677 - 91725 Ehingen

All about the location

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.

Property ID: 25208677 - 91725 Ehingen

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25208677 - 91725 Ehingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com