

Ehingen

## Espacioso edificio residencial y comercial con planos de conversión aprobados para 4 unidades residenciales.

Número de propiedad: 25208677



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRECIO DE COMPRA: 310.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 335 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 922 m<sup>2</sup>**

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 m <sup>2</sup>
Habitaciones	11
Baños	1
Año de construcción	1989
Tipo de aparcamiento	5 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	310.000 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	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	07.03.2027	Demanda de energía final	141.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		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



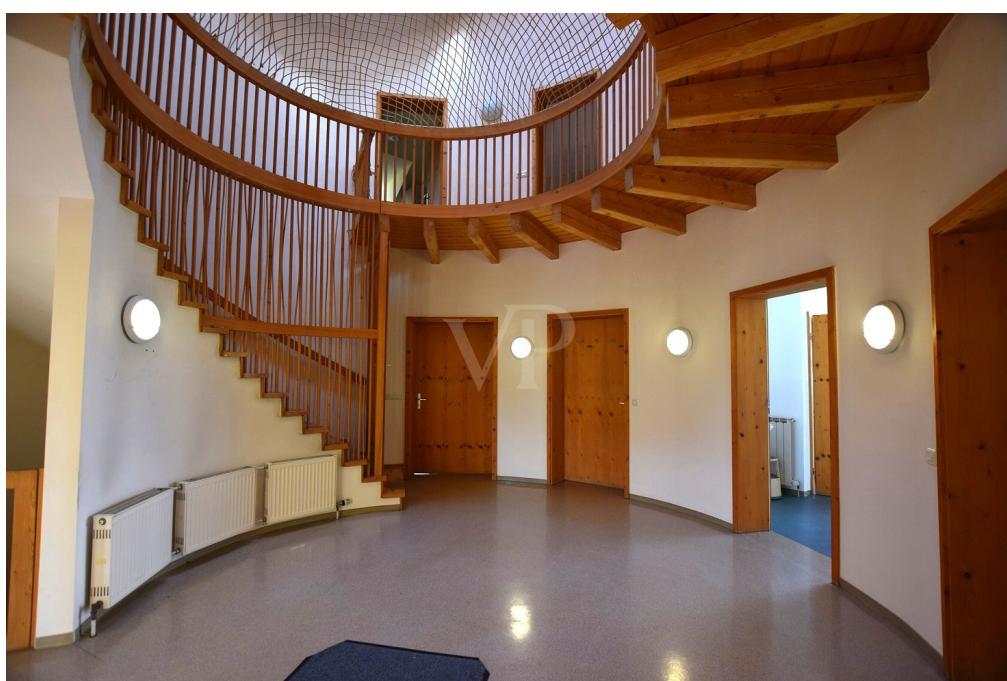
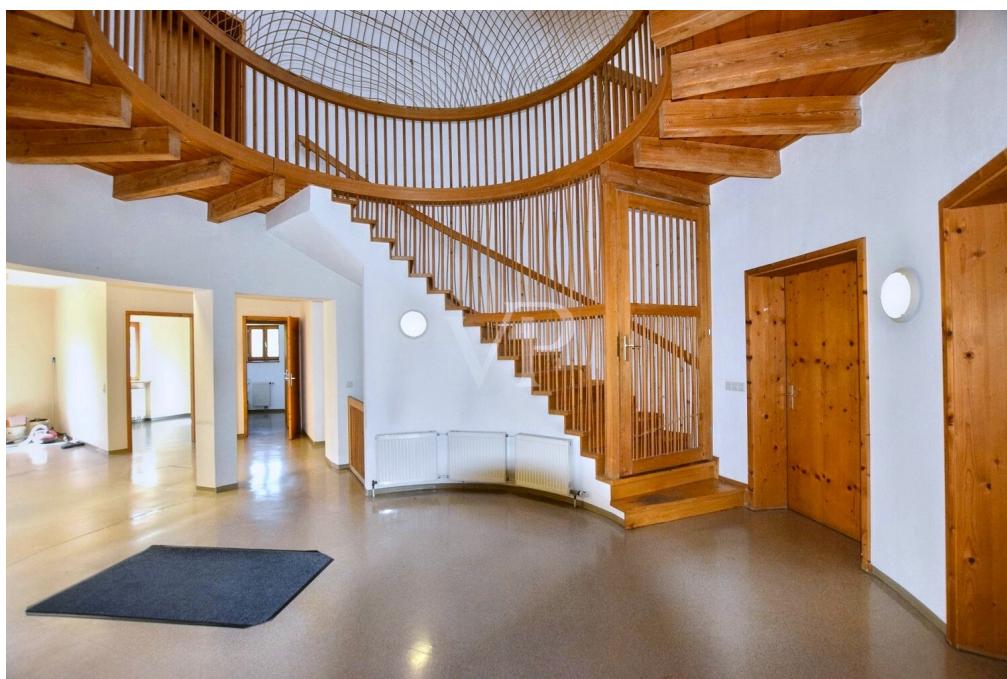
Número de propiedad: 25208677 - 91725 Ehingen

## 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

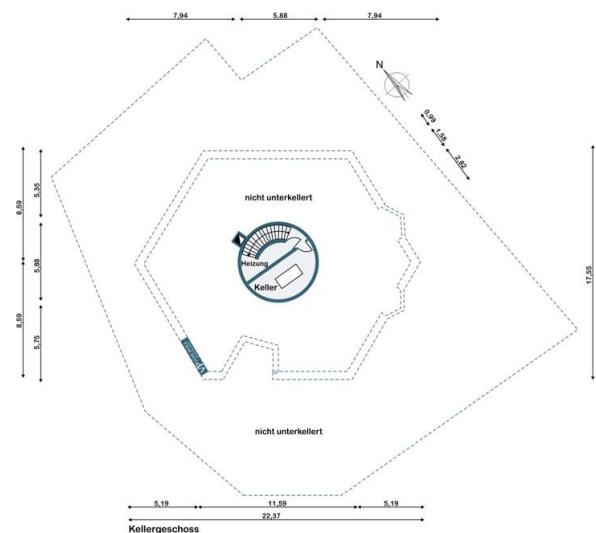
## La propiedad

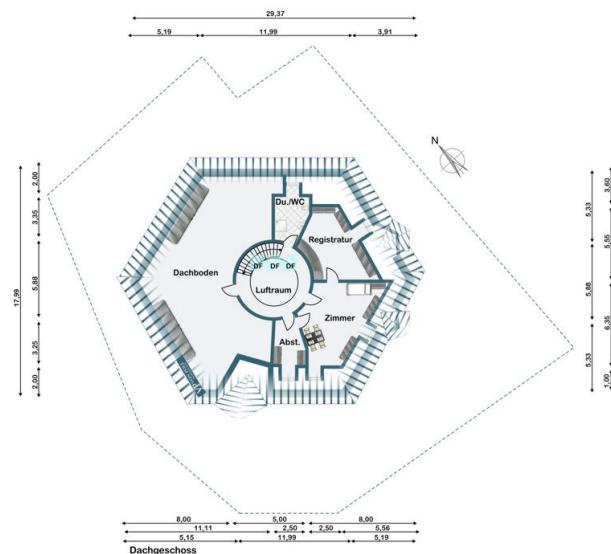


**ANSICHT NORD-WEST**

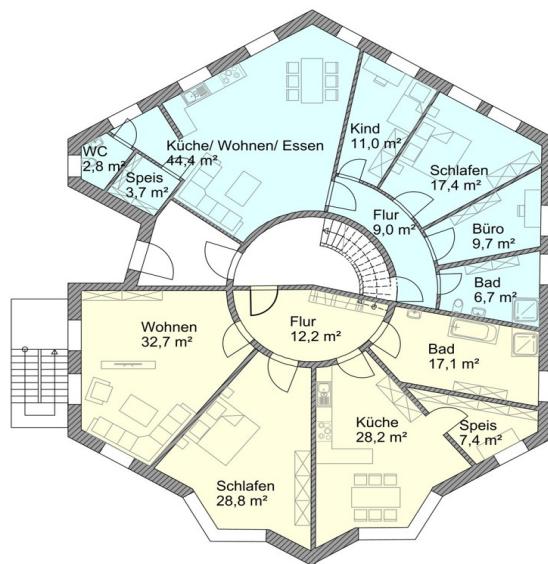
Número de propiedad: 25208677 - 91725 Ehingen

## Planos de planta

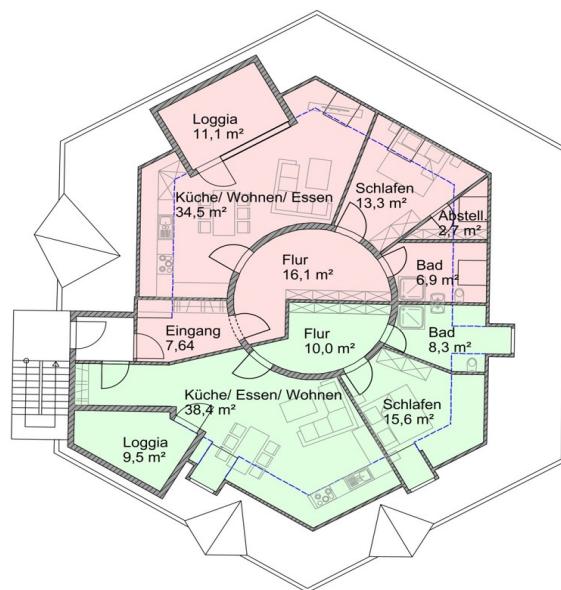




Grundriss Erdgeschoss



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

Este excepcional edificio residencial y comercial, construido en 1989, se encuentra en el centro de Ehingen. Construido sobre una parcela de 922 m<sup>2</sup>, se encuentra en excelentes condiciones. La planta baja es accesible para sillas de ruedas. El sótano y la planta baja son de construcción sólida, mientras que el ático está revestido con paneles de yeso. Un camino de entrada conduce a una zona abierta con aproximadamente cinco plazas de aparcamiento y un garaje. La superficie útil total, actualmente de aproximadamente 335 m<sup>2</sup> entre la planta baja y el ático, se puede ampliar rápidamente a 395 m<sup>2</sup>, creando cuatro unidades residenciales, según los planos de construcción aprobados. La espaciosa propiedad cuenta con un sótano parcial que alberga el sistema de calefacción central de gasóleo y depósitos de gasóleo de plástico de 8.000 litros. Se accede al sótano mediante una escalera interior desde la planta baja. Se puede acceder al ático mediante la escalera interior, así como por la escalera metálica exterior construida en 2024. Además de la escalera exterior metálica con puerta de entrada en la planta superior, se han sustituido recientemente los bajantes y las buhardillas se han revestido con chapa metálica. El edificio ya está vacío y disponible de inmediato. Los planos de reforma aprobados prevén cuatro apartamentos, dos en la planta baja y dos en la planta alta, con las siguientes superficies: Apto. 1 Planta Baja: aprox. 104,70 m<sup>2</sup> Apto. 2 Planta Baja: aprox. 126,40 m<sup>2</sup> Apto. 3 Planta Alta: aprox. 86,64 m<sup>2</sup> Apto. 4 Planta Alta: aprox. 77,05 m<sup>2</sup> ¡Aproveche esta oportunidad de adquirir esta atractiva propiedad y convertirla en una inversión segura con cuatro unidades residenciales, utilizando los planos de obra existentes y oficialmente aprobados! Esperamos su consulta.

Número de propiedad: 25208677 - 91725 Ehingen

## Detalles de los servicios

### 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 Holztreppe führt in das teilausgebaute Dachgeschoss, das sich über ca. 80 m<sup>2</sup> 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 Praxisgemeinschaft.

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!

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 Naherholungsplatz 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/(m<sup>2</sup>\*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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)