Unterscheidheim

Espaciosa propiedad residencial y comercial con sistema fotovoltaico y terraza en la azotea.

Número de propiedad: 24151029

www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 680.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 357 m^2 • **HABITACIONES:** 11 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.214 m^2

Número de propiedad: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

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

Número de propiedad: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

De un vistazo

Número de propiedad	24151029
Superficie habitable	ca. 357 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	11
Dormitorios	9
Baños	3
Año de construcción	1986
Tipo de aparcamiento	6 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	680.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	29.01.2035
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	155.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1986

Número de propiedad: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La propiedad

Número de propiedad: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La propiedad

Número de propiedad: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La propiedad

Número de propiedad: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La propiedad

Número de propiedad: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La propiedad

Número de propiedad: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La propiedad

Número de propiedad: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La propiedad

Número de propiedad: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La propiedad

Número de propiedad: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La propiedad

Número de propiedad: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La propiedad

Número de propiedad: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La propiedad

Número de propiedad: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La propiedad

Número de propiedad: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La propiedad

Número de propiedad: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La propiedad

Número de propiedad: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

Una primera impresión

Espaciosa propiedad residencial y comercial con sistema fotovoltaico y azotea. Se vende un edificio residencial y comercial en buen estado que ofrece múltiples posibilidades de uso. Construida en 1986, la propiedad fue objeto de una profunda modernización en 2021, incluyendo la sustitución del sistema de calefacción por un moderno sistema de calefacción central de gas. Con una superficie habitable total de aproximadamente 360 m² y 430 m² adicionales de espacio comercial en una amplia parcela de aproximadamente 1214 m², este edificio es ideal tanto para uso privado como empresarial. La distribución consta de un total de 11 habitaciones, distribuidas en dos unidades residenciales independientes, lo que permite un uso flexible. Lo más destacado de la propiedad es la acogedora azotea, un espacio al aire libre con acceso al aire libre. Dispone de un amplio garaje doble y de 4 a 6 plazas de aparcamiento exterior adicionales, lo que supone una importante ventaja en términos de aparcamiento. Una característica destacada de la propiedad es el sistema fotovoltaico integrado con una producción anual de 27,6 kW. Esto no solo contribuye a reducir los costos operativos, sino que también proporciona un suministro de energía con garantía de futuro que cumple con los requisitos de una vida sostenible. La calidad de los accesorios y el equipamiento es promedio, y toda la propiedad se encuentra en buen estado. Esto permite a los compradores e inversores potenciales tomar posesión de la propiedad y usarla de inmediato sin grandes renovaciones. La conveniente ubicación del edificio, con su combinación de espacio residencial y comercial, ofrece numerosas oportunidades para emprendedores y autónomos que buscan un lugar cómodo para vivir y trabajar. Las familias numerosas o los hogares multigeneracionales también encontrarán aquí un amplio espacio habitable y flexibilidad de diseño. • Planta alta: Apartamento completamente renovado con accesorios de alta calidad y un confort moderno. • Primera planta: Apartamento para renovar, construido alrededor de 1980, ideal para inversores con potencial de revalorización. • Segunda planta: Apartamento ya renovado en buen estado con accesorios y equipamiento de calidad. • Planta baja: Además del uso residencial, el edificio ofrece 130 m² de espacio comercial, complementado con otras habitaciones ideales para alquiler individual o diversos fines comerciales. En resumen, esta propiedad impresiona por sus versátiles opciones de uso, su distribución bien diseñada y características adicionales como sistema fotovoltaico y amplio aparcamiento. Estaremos encantados de concertar una visita o proporcionarle más información.

Número de propiedad: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

Detalles de los servicios

- Baujahr 1986
- Wohnfläche 360m²
- Gewerbefläche 430m²
- Grundstück 1214m²
- Zentralheizung Gas 2021
- Zimmer 11
- Photovoltaik 27,6Kw jährlich
- 3 Wohnungen
- Dachterrasse
- Doppelgarage
- 4-6 Außenstellplätze

Attraktives Investment für Kapitalanleger & Investoren

Die vielseitige Nutzungsmöglichkeit dieser Immobilie – bestehend aus drei Wohneinheiten, einer Gewerbefläche mit großem Potenzial sowie zusätzlichen Mieträumen – macht sie besonders attraktiv für Investoren. Durch die flexible Vermietbarkeit sowohl der Wohn- als auch Gewerbeflächen sind hier stabile Mieteinnahmen sowie langfristige Wertsteigerungen möglich. Besonders interessant ist das sanierungsbedürftige Obergeschoss, das Investoren die Möglichkeit bietet, durch gezielte Modernisierung den Wert der Immobilie weiter zu steigern.

Die zweckmäßige Lage des Hauses kombiniert Wohnen und Gewerbe ideal und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Unternehmer, Selbstständige oder Investoren, die nach einem ortsnahen Wohn- und Arbeitsumfeld suchen. Auch große Familien oder Mehrgenerationen-Haushalte finden hier ausreichend Wohnraum und Gestaltungsspielraum.

Número de propiedad: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

Todo sobre la ubicación

Die Gemeinde Unterschneidheim liegt im Nordosten von Baden-Württemberg, am östlichen Rand des Ostalbkreises, in der Region Ostwürttemberg, unmittelbar an der Nahtstelle zwischen Baden-Württemberg und Bayern.

Nachbargemeinde im Norden ist die Gemeinde Tannhausen; die nächste Nachbarstadt im Norden ist die Stadt Dinkelsbühl (Bayern). Im Osten befinden sich die bayerischen Gemeinden Fremdingen, Marktoffingen und Wallerstein, im Süden die Gemeinde Kirchheim am Ries und die Stadt Bopfingen, im Westen die Stadt Ellwangen.
Die L1060 ist die zentrale Verkehrsachse, die die Gemeinde an die B25 und an die A7 direkt anbindet. Über die B25 ist die Gemeinde Unterschneidheim unmittelbar an die Region Donauwörth-Ingolstadt-München angebunden.

Die Entfernung zur Stadt Ellwangen und zu den bayerischen Städten Dinkelsbühl und Nördlingen beträgt ca. 15 – 20 km, die Stadt Bopfingen ist ca. 15 km entfernt. Die Autobahn A 7 Würzburg – Ulm verläuft westlich; zur Anschlussstelle Ellwangen sind es ca. 12 km. Die Gemeinde Unterschneidheim besteht aus 7 Teilorten. Im Hauptort Unterschneidheim leben 1.700 Einwohner. Insgesamt leben in der Gemeinde 4.776 Bürgerinnen und Bürger (Stand 31.03.2020).

Número de propiedad: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 155.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Número de propiedad: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Alexander Zipper

Spitalstraße 12, 73430 Aalen
Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0
E-Mail: aalen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com