Unterscheidheim

Großzügiges Wohn- und Gewerbeobjekt mit Photovoltaik und Dachterrasse

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

Großzügiges Wohn- und Gewerbeobjekt mit Photovoltaik und Dachterrasse

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus, das vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das Objekt wurde im Jahr 1986 erbaut und profitiert von einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2021, bei der insbesondere die Heizungsanlage durch eine moderne Gas-Zentralheizung ersetzt wurde.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 360 m² und einer zusätzlichen Gewerbefläche von 430 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.214 m² eignet sich dieses Haus sowohl für private als auch geschäftliche Zwecke. Die Raumaufteilung umfasst insgesamt 11 Zimmer, die auf zwei separate Wohneinheiten verteilt sind, was Flexibilität in der Nutzung ermöglicht.

Das Highlight des Hauses ist die einladende Dachterrasse, die einen Rückzugsort im Freien bietet und Zugang zu frischer Luft und freiem Himmel gewährt. Für die Unterbringung von Fahrzeugen stehen eine geräumige Doppelgarage sowie 4 bis 6 zusätzliche Außenstellplätze zur Verfügung, was in Bezug auf die Parkmöglichkeiten einen deutlichen Vorteil darstellt.

Ein herausragendes Merkmal der Immobilie ist die integrierte Photovoltaikanlage mit einer jährlichen Leistung von 27,6 kW. Diese trägt nicht nur zur Reduzierung der Betriebskosten bei, sondern bietet auch eine zukunftsweisende Energieversorgung, die den Anforderungen an nachhaltiges Wohnen entspricht.

Die Qualität der Ausstattung ist als normal zu bewerten, und das gesamte Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand. Dies ermöglicht potenziellen Käufern und Investoren, die Immobilie ohne größere Renovierungsarbeiten in Besitz zu nehmen und direkt zu nutzen.

Die zweckmäßige Lage des Hauses bietet aufgrund der Kombination aus Wohn- und Gewerbefläche zahlreiche Möglichkeiten für Unternehmer und Selbstständige, die nach einem ortsnahen Wohn- und Arbeitsumfeld suchen. Auch große Familien oder Mehrgenerationen-Haushalte finden hier ausreichenden Wohnraum und Gestaltungsspielraum.

• Dachgeschoss: Komplett renovierte Wohnung mit hochwertiger Ausstattung und

modernem Wohnkomfort.

• Obergeschoss 1: Sanierungsbedürftige Wohneinheit aus ca. Baujahr 1980 – ideal für Investoren mit Blick auf Wertsteigerungspotenzial.

• Obergeschoss 2: Bereits renovierte Wohnung in gutem Zustand mit solider Ausstattung.

• Erdgeschoss: Neben der Wohnnutzung bietet das Gebäude eine 130 m² große Ladenfläche, ergänzt durch weitere Räumlichkeiten, die sich optimal zur Einzelvermietung oder für verschiedene gewerbliche Zwecke eignen.

Zusammenfassend überzeugt diese Immobilie durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, die durchdachte Raumaufteilung und die zusätzlichen Features wie Photovoltaik und umfangreiche Stellplatzoptionen. Bei Interesse an einer Besichtigung oder weiteren Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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