

Ehingen

# Immeuble résidentiel et commercial spacieux avec plans de conversion approuvés pour 4 unités résidentielles !

CODE DU BIEN: 25208677



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

PRIX D'ACHAT: 310.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 335 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 922 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25208677 - 91725 Ehingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25208677 - 91725 Ehingen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208677
Surface habitable	ca. 335 m²
Pièces	11
Salles de bains	1
Année de construction	1989
Place de stationnement	5 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	310.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités

CODE DU BIEN: 25208677 - 91725 Ehingen

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	07.03.2027	Consommation d'énergie	141.60 kWh/m²a
		Année de construction selon le certificat énergétique	1989



CODE DU BIEN: 25208677 - 91725 Ehingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208677 - 91725 Ehingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208677 - 91725 Ehingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208677 - 91725 Ehingen

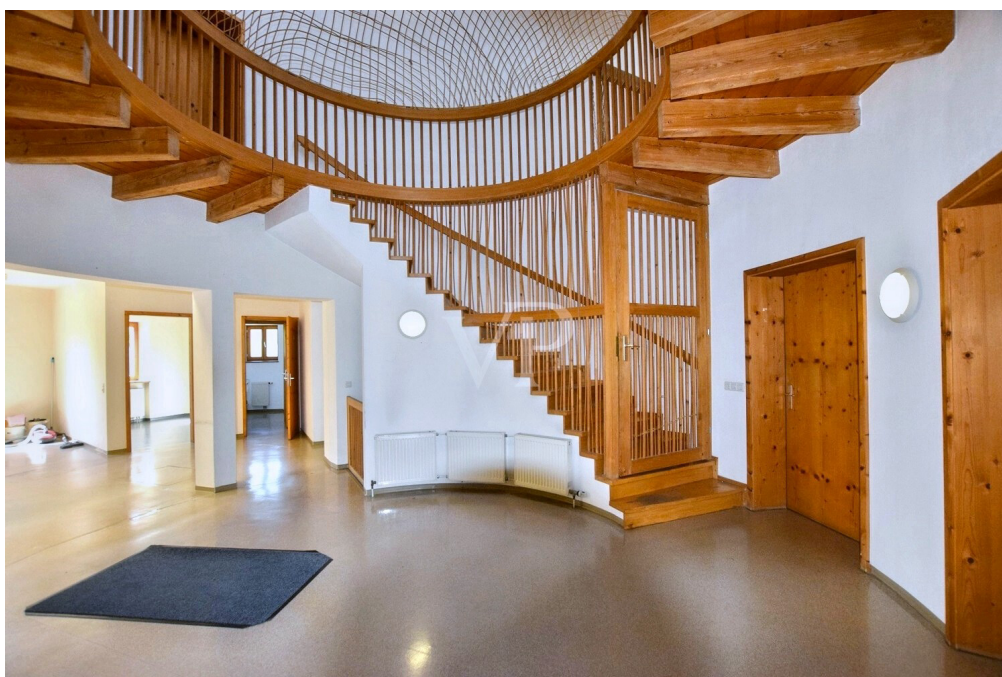
## La propriété





CODE DU BIEN: 25208677 - 91725 Ehingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208677 - 91725 Ehingen

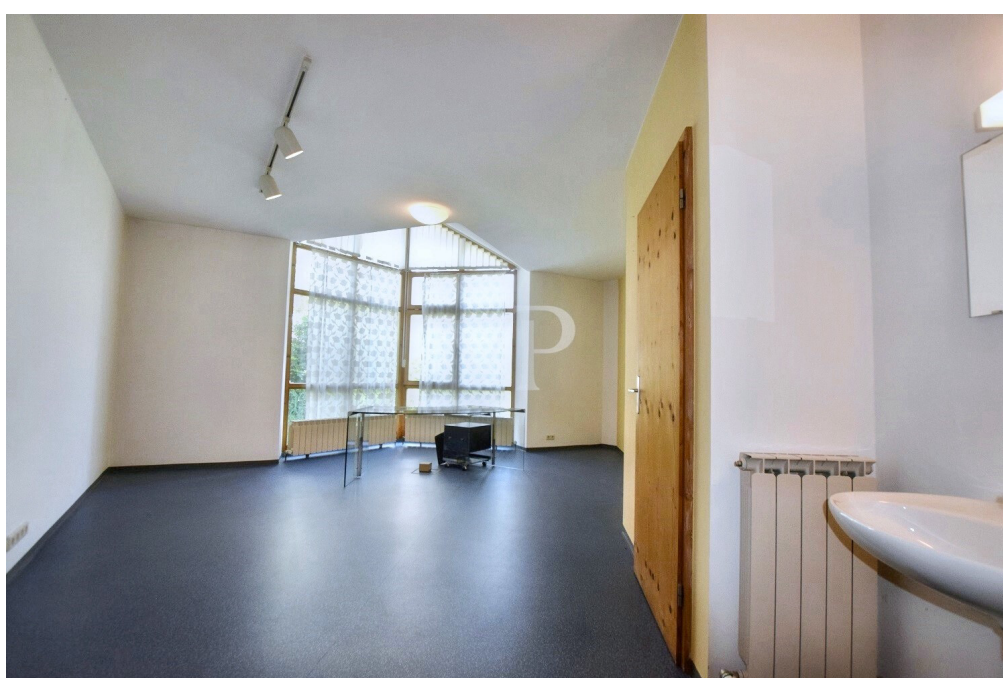
## La propriété





CODE DU BIEN: 25208677 - 91725 Ehingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208677 - 91725 Ehingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208677 - 91725 Ehingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208677 - 91725 Ehingen

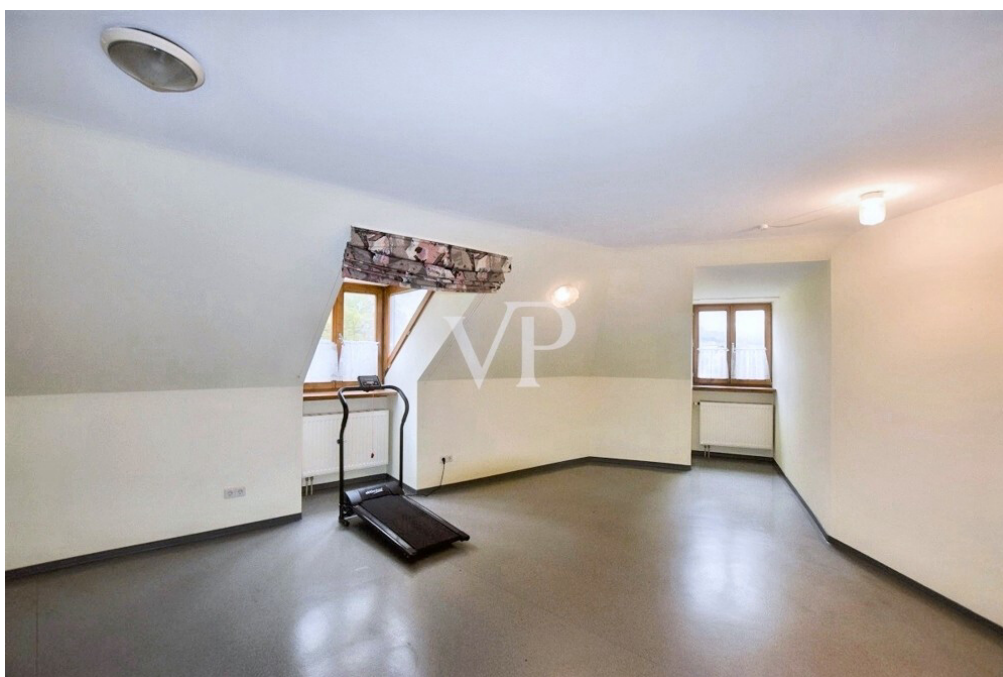
## La propriété





CODE DU BIEN: 25208677 - 91725 Ehingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208677 - 91725 Ehingen

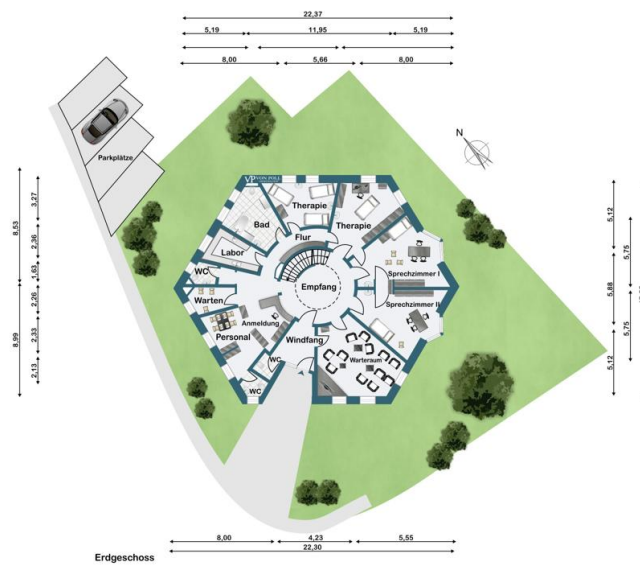
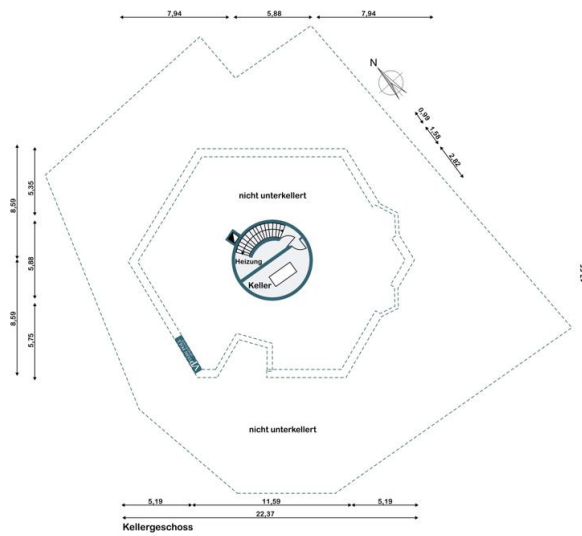
## La propriété



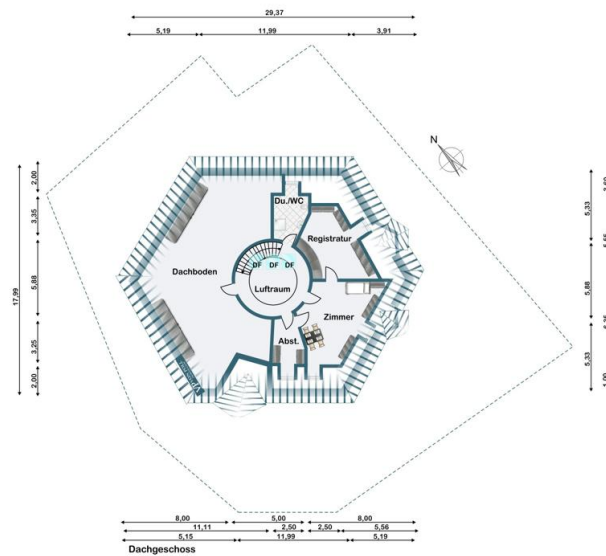
**ANSICHT NORD-WEST**

CODE DU BIEN: 25208677 - 91725 Ehingen

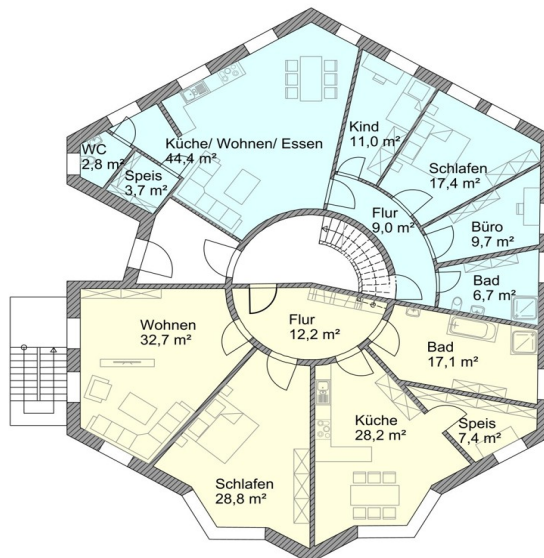
## Plans d'étage



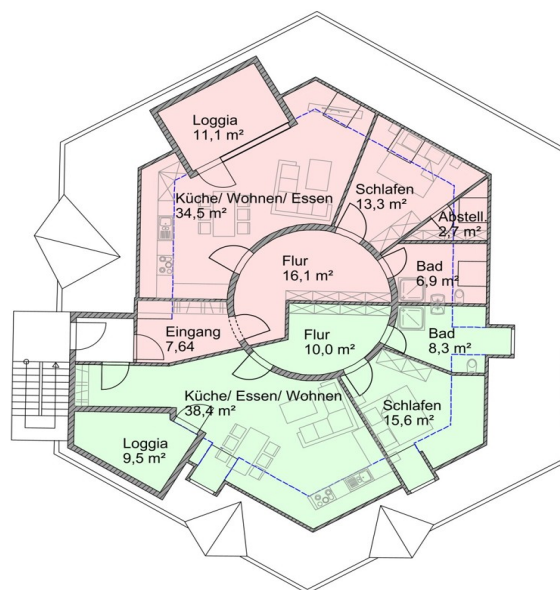




Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss Obergeschoss



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25208677 - 91725 Ehingen**

## Une première impression

Cet immeuble résidentiel et commercial exceptionnel, construit en 1989, bénéficie d'une situation centrale à Ehingen. Érigé sur un terrain de 922 m<sup>2</sup>, il est en excellent état. Le rez-de-chaussée est accessible aux personnes à mobilité réduite. Le sous-sol et le rez-de-chaussée sont de construction robuste, tandis que les combles sont aménagés en plaques de plâtre. Une allée carrossable mène à une aire de stationnement extérieure comprenant environ cinq places et un garage. La surface habitable totale, actuellement d'environ 335 m<sup>2</sup> répartie entre le rez-de-chaussée et les combles, peut être rapidement étendue à 395 m<sup>2</sup>, permettant ainsi la création de quatre logements, conformément aux plans de construction approuvés. Ce spacieux immeuble dispose d'un sous-sol partiel abritant le système de chauffage central au fioul et des cuves à fioul en plastique d'une capacité de 8 000 litres. Le sous-sol est accessible par un escalier intérieur depuis le rez-de-chaussée. Les combles sont accessibles par cet escalier intérieur ainsi que par un escalier extérieur métallique construit en 2024. Outre cet escalier extérieur métallique avec une porte d'entrée au dernier étage, les descentes de gouttière ont été récemment remplacées et les lucarnes ont été habillées de tôle. L'immeuble est libre et disponible immédiatement. Le permis de construire prévoit quatre appartements, deux au rez-de-chaussée et deux au dernier étage, d'une superficie habitable de : Apt. 1 Rez-de-chaussée : env. 104,70 m<sup>2</sup> ; Apt. 2 Rez-de-chaussée : env. 126,40 m<sup>2</sup> ; Apt. 3 Dernier étage : env. 86,64 m<sup>2</sup> ; Apt. 4 Dernier étage : env. 77,05 m<sup>2</sup>. Saisissez cette opportunité d'acquérir ce bien attractif et de le transformer en un investissement sûr, composé de quatre logements, grâce au permis de construire déjà accordé. Nous restons à votre disposition pour toute demande d'information.



CODE DU BIEN: 25208677 - 91725 Ehingen

## Détails des commodités

### 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 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 isoliertverglasten 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!

**CODE DU BIEN: 25208677 - 91725 Ehingen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25208677 - 91725 Ehingen**

## Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25208677 - 91725 Ehingen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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