

Ehingen

# Großzügiges Wohn- und Geschäftshaus mit genehmigter Umbauplanung für 4 Wohneinheiten!

????????? ??????????: 25208677



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

????? ??????: 310.000 EUR • ??????????: ca. 335 m<sup>2</sup> • ????????: 11 • ??????? ????: 922 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25208677 - 91725 Ehingen

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 25208677 - 91725 Ehingen

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25208677
???????????	ca. 335 m <sup>2</sup>
?????????	11
???????????	1
????? ??????????????	1989
????? ??????????????	5 x ?????????????? ????? ??????????????, 1 x ???????

????? ????????	310.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2024
?????????	???????
???????????	WC ????????????

????????? ??????????: 25208677 - 91725 Ehingen

## ????????????? ??????????

????? ????????????	?????
?????????????	07.03.2027
???????????????	
?????? ???	

?????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	141.60 kWh/m²a
???????????	
????? ????????????	1989
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25208677 - 91725 Ehingen

?? ??????



???????? ?????: 25208677 - 91725 Ehingen

?? ??????



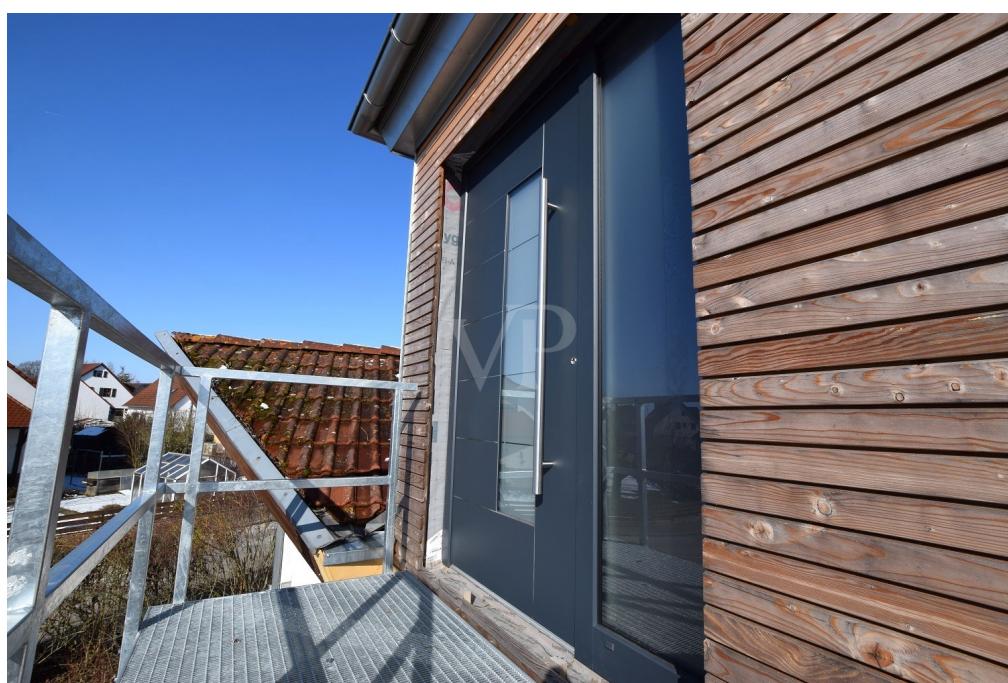
???????? ?????: 25208677 - 91725 Ehingen

?? ??????



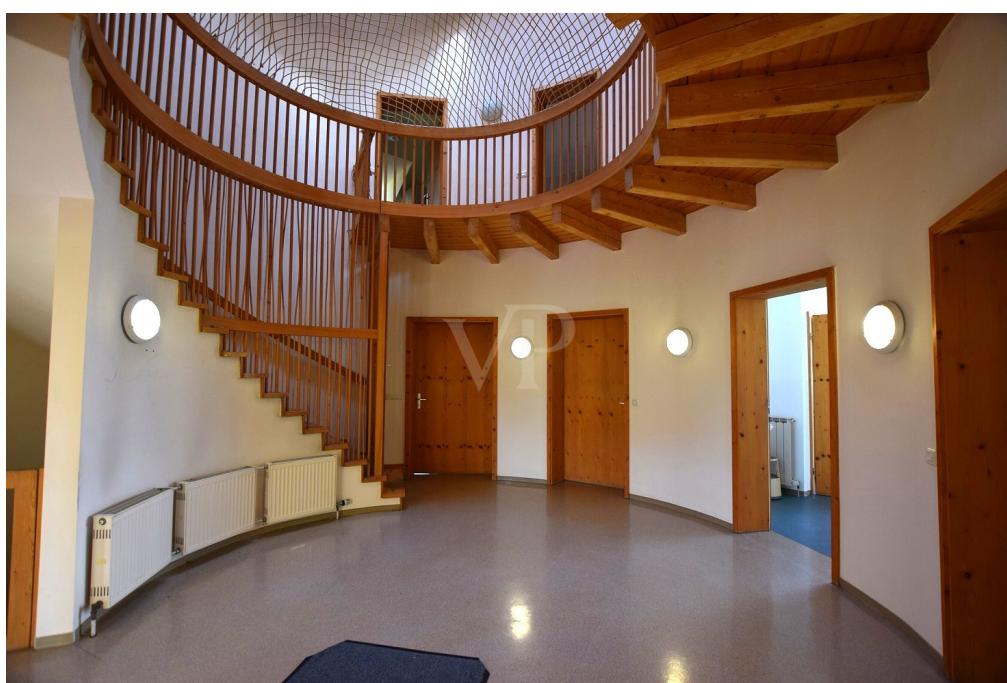
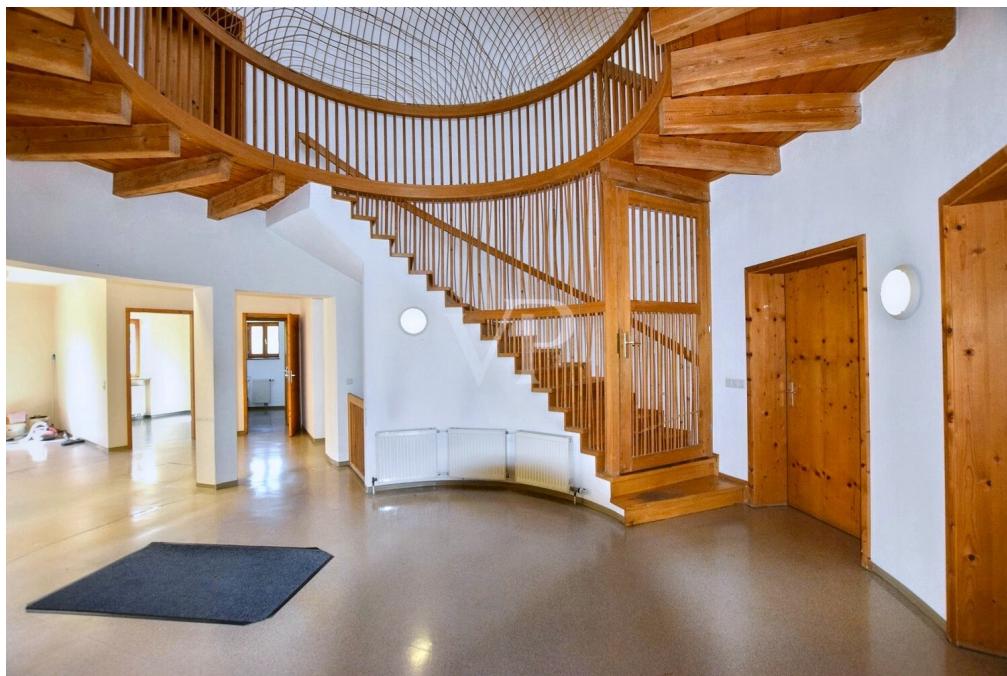
???????? ?????: 25208677 - 91725 Ehingen

?? ??????



???????? ?????: 25208677 - 91725 Ehingen

?? ??????



???????? ?????: 25208677 - 91725 Ehingen

?? ??????



???????? ?????: 25208677 - 91725 Ehingen

?? ??????



???????? ?????: 25208677 - 91725 Ehingen

?? ??????



???????? ?????: 25208677 - 91725 Ehingen

?? ??????



???????? ?????: 25208677 - 91725 Ehingen

?? ??????



???????? ?????: 25208677 - 91725 Ehingen

?? ??????



????????? ??????????: 25208677 - 91725 Ehingen

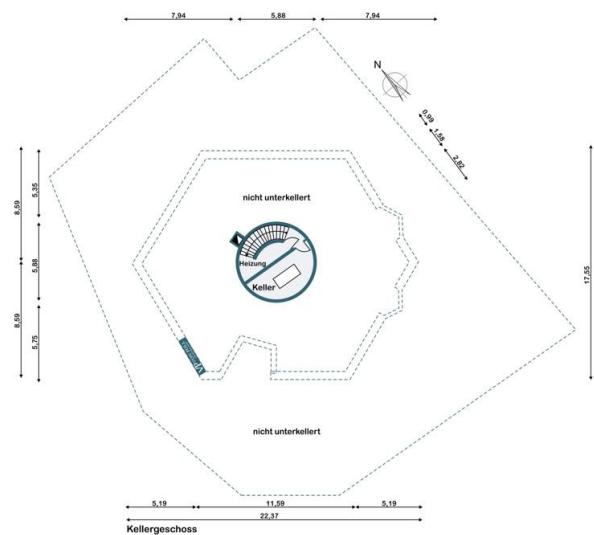
?? ????????

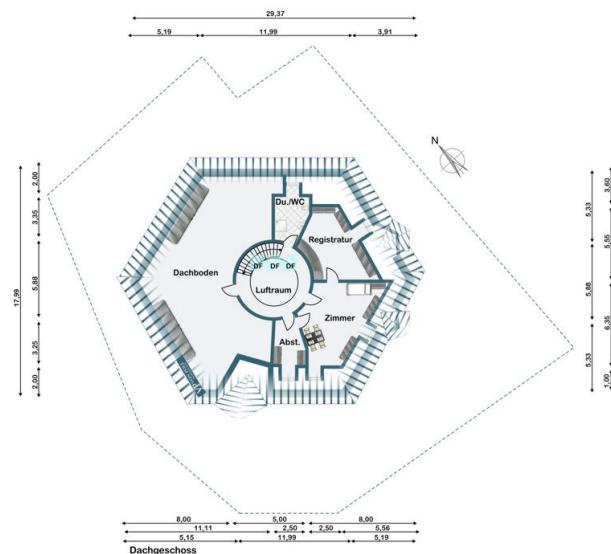


## ANSICHT NORD-WEST

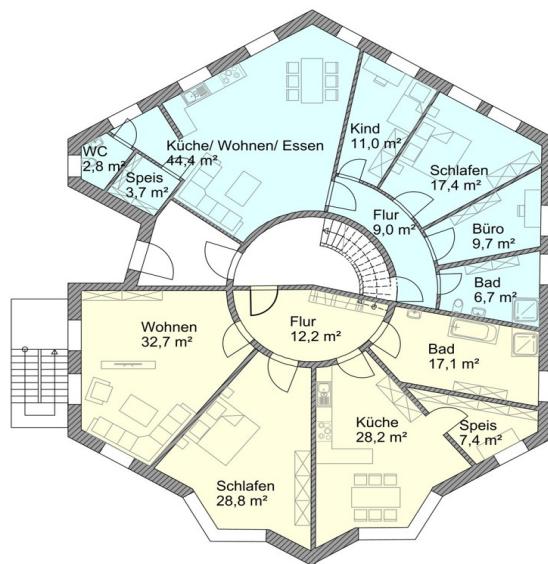
????????? ??????????: 25208677 - 91725 Ehingen

???????

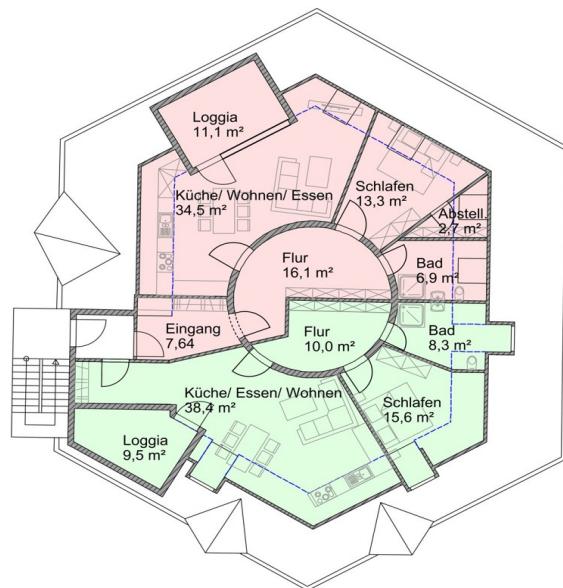




Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



????? ? ??????? ?? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ?? ?? ??????. ??? ??  
????? ????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

???????? ?????: 25208677 - 91725 Ehingen

## ??? ????

Das außergewöhnliche, 1989 errichtete Wohn- und Geschäftshaushaus befindet sich in zentraler Lage von Ehingen. Es wurde auf einem 922 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und ist in einem gepflegten Zustand. Das Erdgeschoss ist barrierefrei zugänglich. Keller und Erdgeschoss sind in Massivbauweise errichtet. Das Dachgeschoss ist in Trockenbauweise ausgebaut. Eine Zufahrt auf das Grundstück des Anwesens führt Sie zu einer Freifläche mit ca. 5 KFZ-Stellplätzen und einer Garage.

Auf Erdgeschoss und Dachgeschoss verteilt, beträgt die Gesamtnutzfläche aktuell ca. 335 m<sup>2</sup> und kann mit der bestehenden genehmigten Bauplanung auf 395 m<sup>2</sup> zügig erweitert werden auf vier Wohneinheiten.

Die großzügige Immobilie ist teilunterkellert. Im Keller sind die Ölzentralheizungsanlage sowie die 8000 l Kunststofföltanks untergebracht. Der Keller ist über die innenliegende Treppe vom Erdgeschoss aus zugänglich. Das Dachgeschoss ist über sowohl über das innenliegende Treppenhaus, als auch über die 2024 errichtete Metallaußentreppen erreichbar. Neben der Metallaußentreppen mit Haustüre im Dachgeschoss wurden zuletzt außerdem die Fallrohre erneuert und die Gauben eingeblecht.

Das Gebäude ist bereits geräumt und sofort verfügbar.

Die bereits genehmigten Umbaupläne sehen vier Wohnungen vor, zwei im Erdgeschoss und zwei im Dachgeschoss mit folgenden Wohnflächen:

Whg 1 EG: ca. 104,70 m<sup>2</sup>

Whg 2 EG: ca. 126,40 m<sup>2</sup>

Whg 3 DG: ca. 86,64 m<sup>2</sup>

Whg 4 DG: ca. 77,05 m<sup>2</sup>

Nutzen Sie die Chance, Eigentümer dieser interessanten Immobilie zu werden und mit den vorliegenden, baubehördlich bereits genehmigten Bauplänen zu einer sicheren Kapitalanlage mit vier Wohneinheiten umzubauen! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

???????? ?????: 25208677 - 91725 Ehingen

## ????????????? ??? ??????

### 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!

???????? ?????: 25208677 - 91725 Ehingen

??? ??? ??? ????????

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.

???????? ?????: 25208677 - 91725 Ehingen

## ????? ????????????

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25208677 - 91725 Ehingen

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Florian Wittmann

---

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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