

**Unterscheidheim**

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

Αριθμός ακινήτου: 24151029



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 680.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 357 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 11 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.214 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

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

Αριθμός ακινήτου: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

?? ??? ??????

???????	24151029	???? ??????	680.000 EUR
?????????	ca. 357 m <sup>2</sup>	??????????	Käuferprovision
????? ??????	????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	11		MwSt.) des
?????????? ???	9		beurkundeten
?????????		???? ????????????	Kaufpreises
?????????	3		
???? ????????????	1986	???? ??????????????	2021
????? ??????????????	6 x ??????????? ??????	????????? ??????????????	???????
	?????????????, 2 x	?????????	WC ??????????????,
	?????????		?????, ?????,
			?????????

Αριθμός ακινήτου: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

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

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	<b>BEDARF</b>
???? ??????????	?????	?????? ?????? ??????????	<b>155.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
?????????? ????????????? ?????? ??	<b>29.01.2035</b>	????????? ????????????? ?????????	<b>E</b>
???? ??????????	??????????	???? ?????????? ????????? ?? ?? ????????? ??????????????	<b>1986</b>

Αριθμός ακινήτου: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

?? ????????





**Αριθμός ακινήτου: 24151029 - 73485 Unterscheidheim**

**?????????????? ?? ?**

- Baujahr 1986
- Wohnfläche 360m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche 430m<sup>2</sup>
- Grundstück 1214m<sup>2</sup>
- 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.

**Αριθμός ακινήτου: 24151029 - 73485 Unterscheidheim**

**???? ???? ???? ????????????**

**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).**

**Αριθμός ακινήτου: 24151029 - 73485 Unterscheidheim**

**????? ??????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 155.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Αριθμός ακινήτου: 24151029 - 73485 Unterscheidheim**

**?????????? ???? ????????**

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

**Alexander Zipper**

---

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

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

---

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