

Ehingen

Tágas lakó- és kereskedelmi épület, jóváhagyott átalakítási tervekkel 4 lakóegység számára!

VP azonosító: 25208677



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 310.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 335 m² • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 922 m²

VP azonosító: 25208677 - 91725 Ehingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25208677 - 91725 Ehingen

Áttekintés

VP azonosító	25208677	Vételár	310.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 335 m²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	11		
Fürdőszobák	1		
Építés éve	1989		
Parkolási lehetőségek	5 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Modernizálás / felújítás	2024
		Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Vendég WC

VP azonosító: 25208677 - 91725 Ehingen

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	07.03.2027	Teljes energiaigény	141.60 kWh/m²a
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1989

VP azonosító: 25208677 - 91725 Ehingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25208677 - 91725 Ehingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25208677 - 91725 Ehingen

Az ingatlan



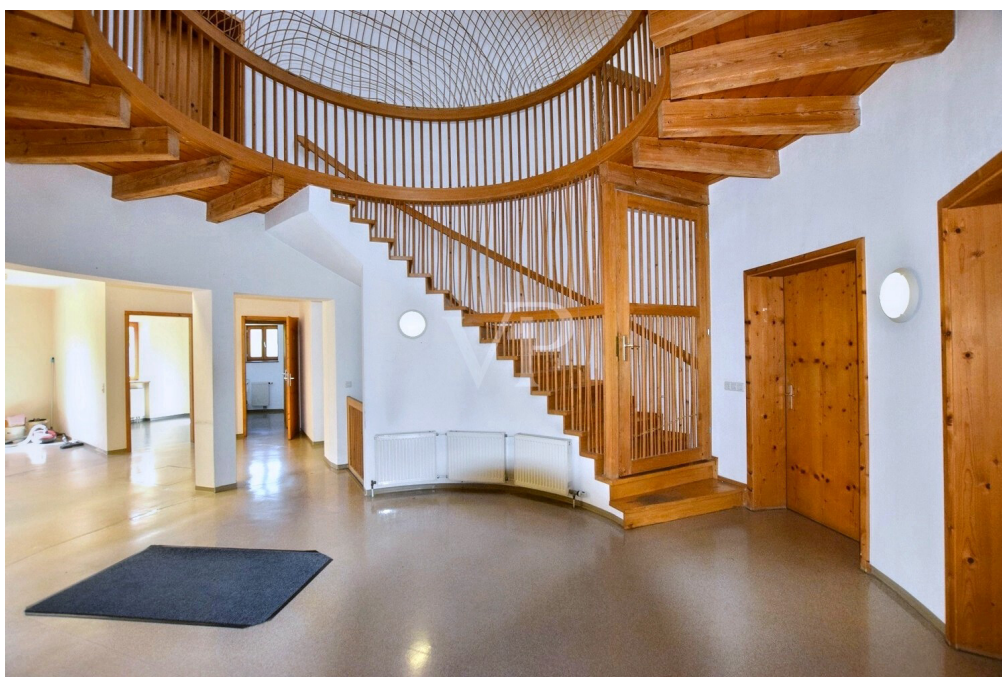
VP azonosító: 25208677 - 91725 Ehingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25208677 - 91725 Ehingen

Az ingatlan



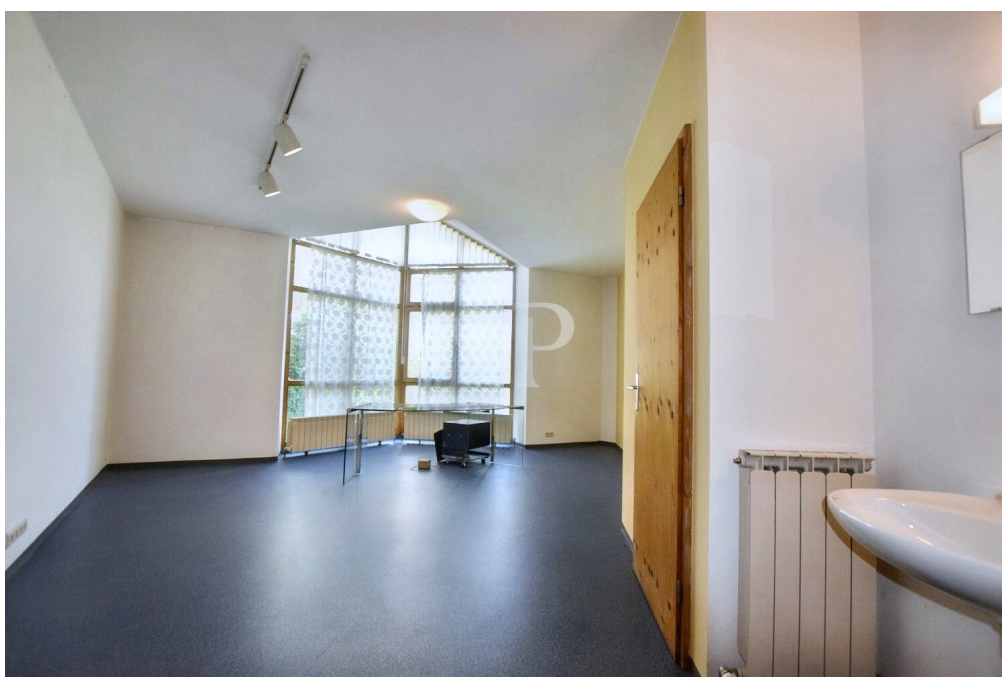
VP azonosító: 25208677 - 91725 Ehingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25208677 - 91725 Ehingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25208677 - 91725 Ehingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25208677 - 91725 Ehingen

Az ingatlan



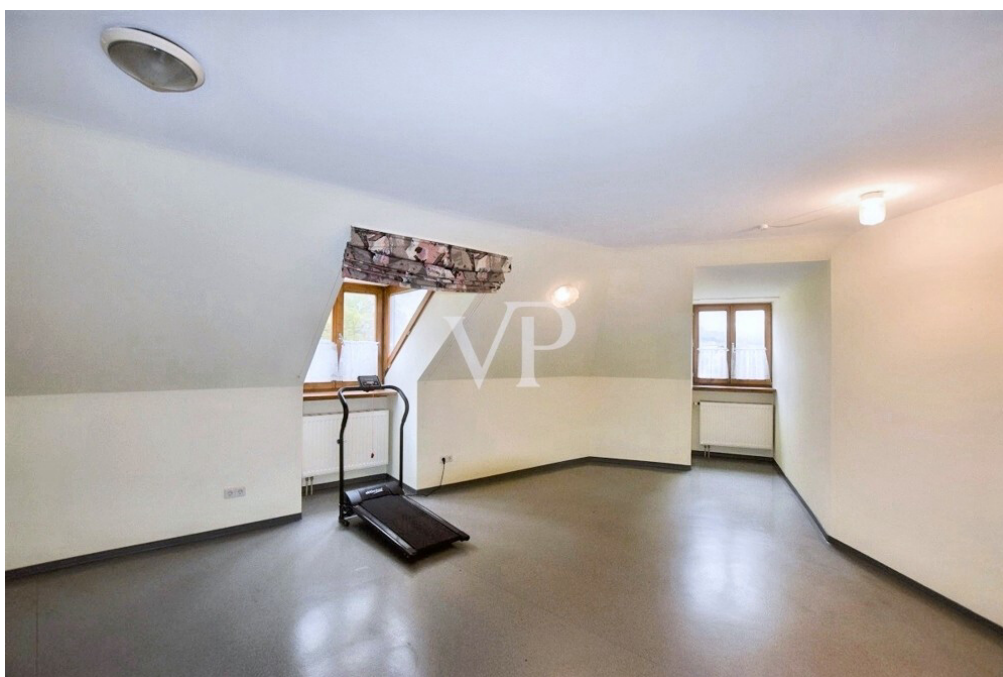
VP azonosító: 25208677 - 91725 Echingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25208677 - 91725 Ehingen

Az ingatlan



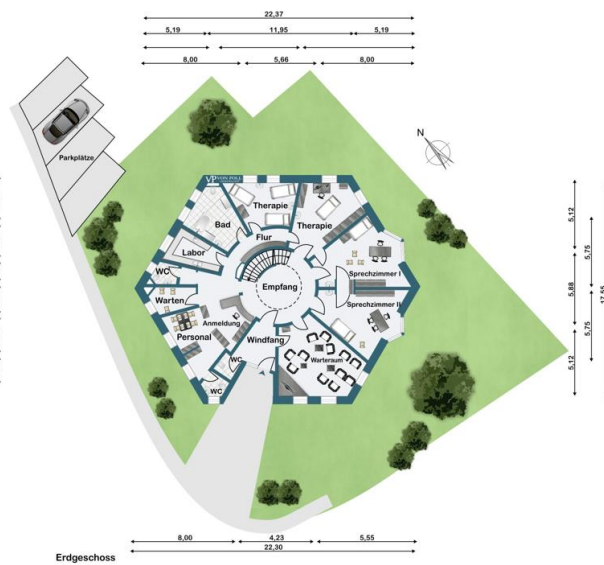
VP azonosító: 25208677 - 91725 Ehingen

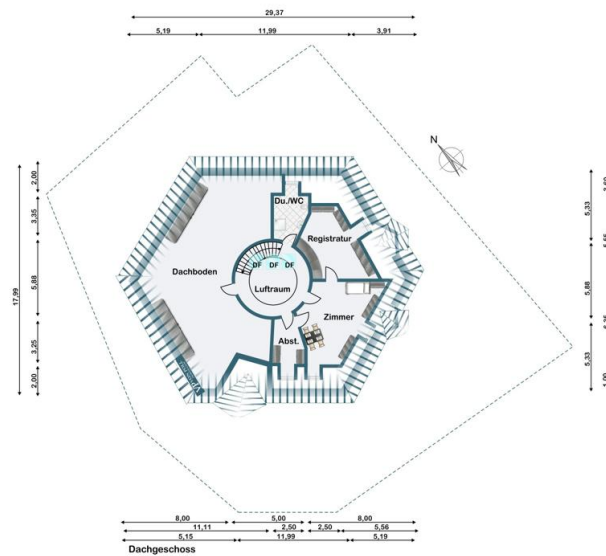
Az ingatlan



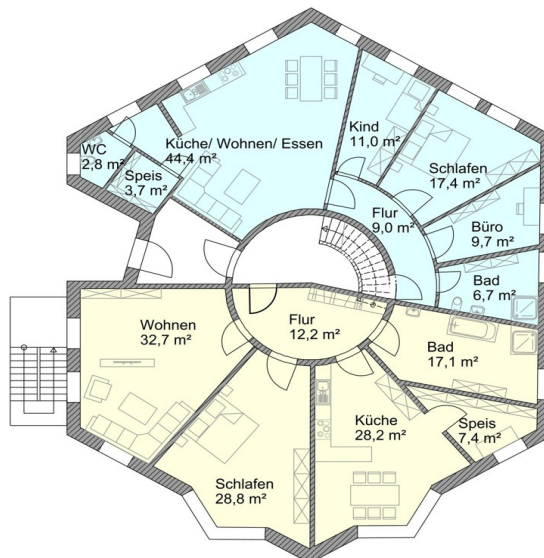
ANSICHT NORD-WEST

Alaprajzok

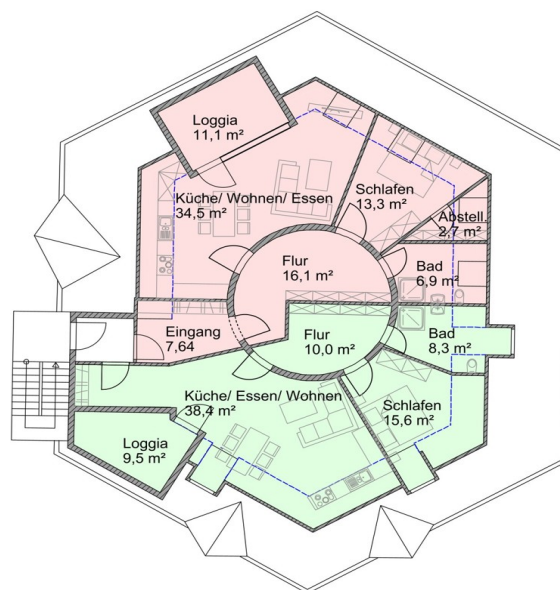




Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25208677 - 91725 Ehingen

Az első benyomás

Ez a kivételes, 1989-ben épült lakó- és kereskedelmi épület Ehingen központjában található. Egy 922 m²-es telken épült, kiváló állapotban van. A földszint kerekesszékekkel megközelíthető. Az alagsor és a földszint masszív szerkezete, míg a padlás gipszkartonnal készült. Egy kocsibeálló vezet egy nyitott területre, ahol körülbelül öt parkolóhely és egy garázs található. A teljes hasznos alapterület, amely jelenleg körülbelül 335 m² a földszinten és a padláson, a meglévő jóváhagyott építési tervek szerint gyorsan 395 m²-re bővíthető, négy lakóegységet létrehozva. A tágas ingatlan részlegesen alagsorral rendelkezik, amelyben az olajtűzelésű központi fűtési rendszer és 8000 literes muanyag olajtartályok találhatók. Az alagsor a földszintől egy belső lépcsőn keresztül közelíthető meg. A padlásra a belső lépcsőn, valamint a 2024-ben épült külső fémlépcsőn keresztül lehet feljutni. A legfelső emeleten található bejárati ajtóval ellátott külső fémlépcső mellett a közelmúltban kicserélték a lefolyócsöveket, és a tetőtéri ablakokat fémlappal borították. Az épület már üres és azonnal költözhető. Az elfogadott átalakítási tervek négy lakást irányoznak elő, kettőt a földszinten és kettőt a legfelső emeleten, a következő lakóterületekkel: 1. lakás földszint: kb. 104,70 m² 2. lakás földszint: kb. 126,40 m² 3. lakás tetőtér: kb. 86,64 m² 4. lakás tetőtér: kb. 77,05 m² Használja ki ezt a lehetőséget, hogy ennek a vonzó ingatlannak a tulajdonosa legyen, és a meglévő, hivatalosan jóváhagyott építési tervek alapján négy lakóegységgel biztonságos befektetéssé alakítsa! Várjuk megkeresését.

VP azonosító: 25208677 - 91725 Ehingen

Részletes felszereltség

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 m² 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 Kork; 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 Giebeln

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!

VP azonosító: 25208677 - 91725 Ehingen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25208677 - 91725 Ehingen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.3.2027.

Endenergiebedarf beträgt 141.60 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25208677 - 91725 Ehingen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Wittmann

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com