

Ehingen

Spazioso edificio residenziale e commerciale con progetti di conversione approvati per 4 unità residenziali!

Codice oggetto: 25208677



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 310.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 335 m² • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 922 m²

Codice oggetto: 25208677 - 91725 Ehingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25208677 - 91725 Ehingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208677
Superficie netta	ca. 335 m²
Vani	11
Bagni	1
Anno di costruzione	1989
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	310.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio

Codice oggetto: 25208677 - 91725 Ehingen

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	07.03.2027	Consumo energetico	141.60 kWh/m²a
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

Codice oggetto: 25208677 - 91725 Ehingen

La proprietà



Codice oggetto: 25208677 - 91725 Ehingen

La proprietà



Codice oggetto: 25208677 - 91725 Ehingen

La proprietà



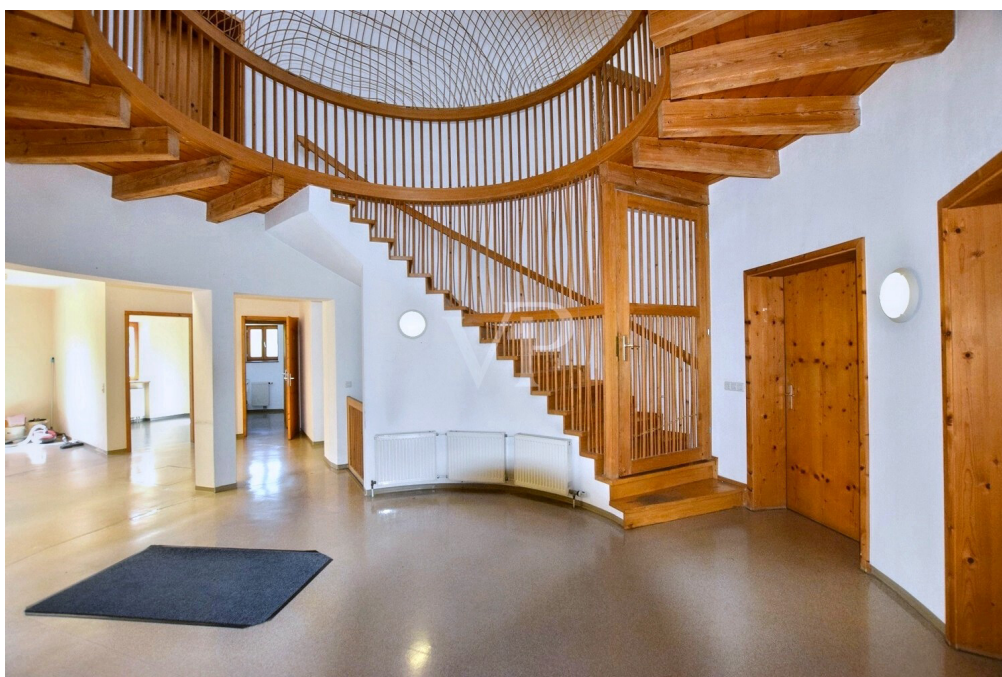
Codice oggetto: 25208677 - 91725 Ehingen

La proprietà



Codice oggetto: 25208677 - 91725 Ehingen

La proprietà



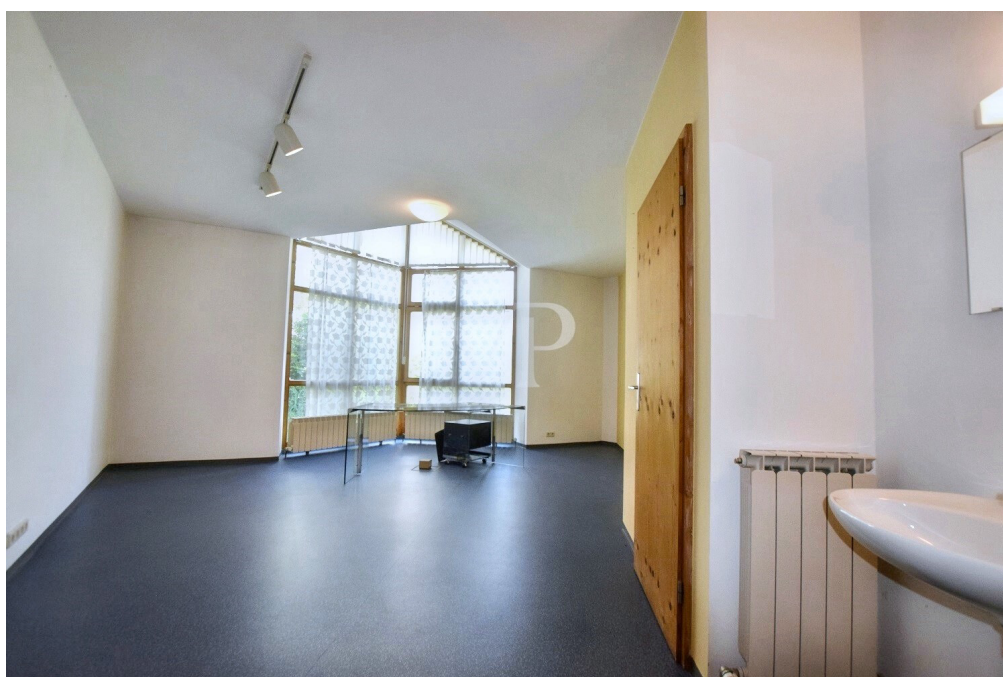
Codice oggetto: 25208677 - 91725 Ehingen

La proprietà



Codice oggetto: 25208677 - 91725 Ehingen

La proprietà



Codice oggetto: 25208677 - 91725 Ehingen

La proprietà



Codice oggetto: 25208677 - 91725 Ehingen

La proprietà



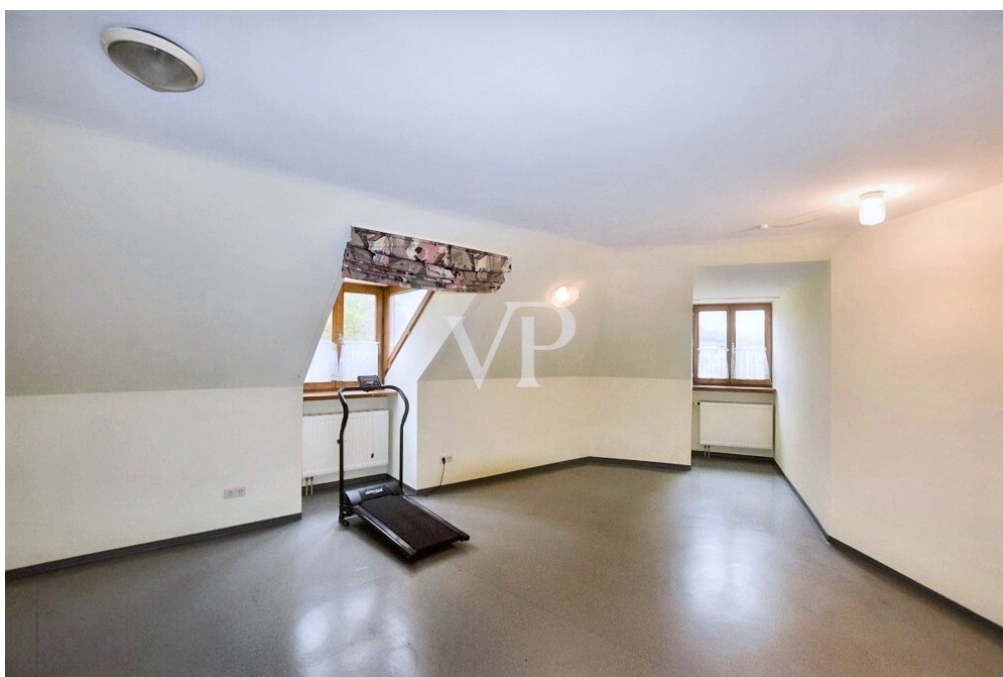
Codice oggetto: 25208677 - 91725 Ehingen

La proprietà



Codice oggetto: 25208677 - 91725 Ehingen

La proprietà



Codice oggetto: 25208677 - 91725 Ehingen

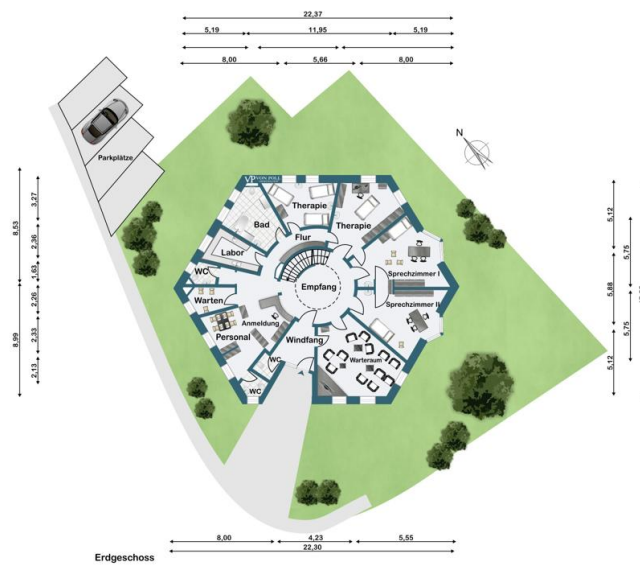
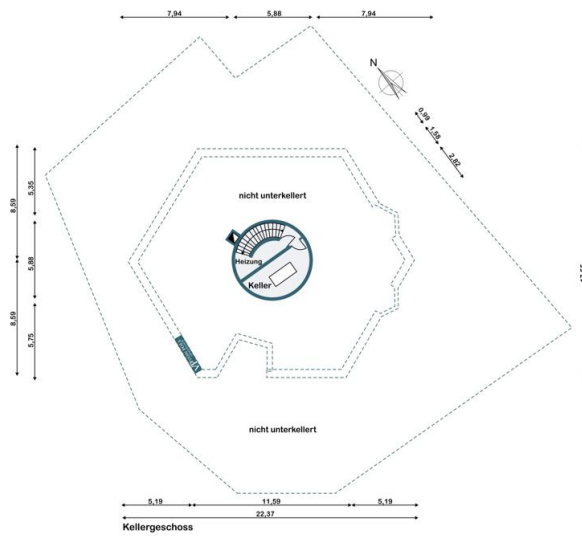
La proprietà



ANSICHT NORD-WEST

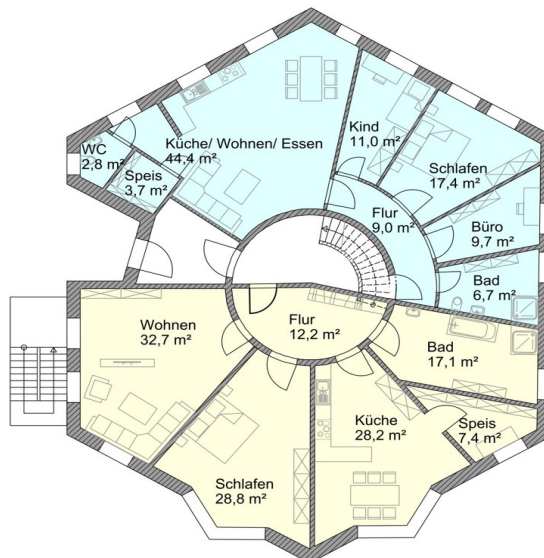
Codice oggetto: 25208677 - 91725 Ehingen

Planimetrie

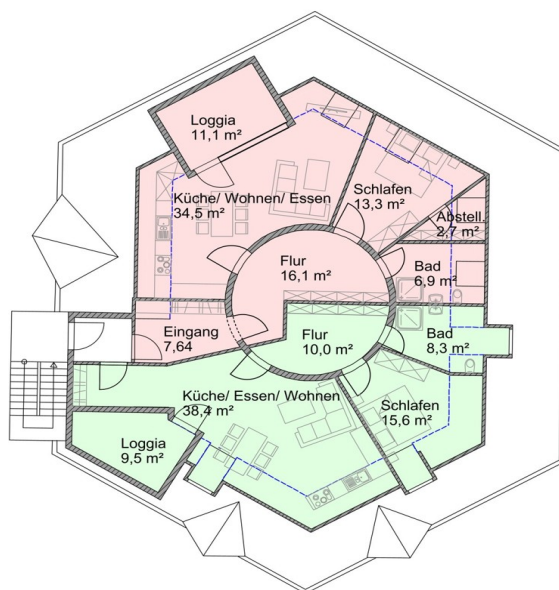




Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25208677 - 91725 Ehingen

Una prima impressione

Questo eccezionale edificio residenziale e commerciale, costruito nel 1989, si trova in posizione centrale a Ehingen. Costruito su un terreno di 922 m², è in ottime condizioni. Il piano terra è accessibile alle sedie a rotelle. Il seminterrato e il piano terra sono di solida costruzione, mentre la soffitta è stata rifinita con cartongesso. Un vialetto d'accesso conduce a un'area aperta con circa cinque posti auto e un garage. La superficie utile totale, attualmente di circa 335 m² tra piano terra e soffitta, può essere rapidamente ampliata a 395 m², creando quattro unità abitative, secondo i progetti edilizi approvati. L'ampia proprietà dispone di una parte del seminterrato che ospita l'impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio e cisterne in plastica da 8.000 litri. Il seminterrato è accessibile tramite una scala interna dal piano terra. La soffitta è raggiungibile tramite la scala interna e la scala esterna in metallo costruita nel 2024. Oltre alla scala esterna in metallo con porta d'ingresso al piano superiore, i pluviali sono stati recentemente sostituiti e gli abbaini sono stati rivestiti in lamiera. L'edificio è già libero e disponibile da subito. I progetti di ristrutturazione approvati prevedono quattro appartamenti, due al piano terra e due all'ultimo piano, con le seguenti superfici abitative: App. 1 Piano terra: circa 104,70 m² App. 2 Piano terra: circa 126,40 m² App. 3 Piano superiore: circa 86,64 m² App. 4 Piano superiore: circa 77,05 m² Approfittate di questa opportunità per diventare proprietari di questa attraente proprietà e trasformarla in un investimento sicuro con quattro unità abitative utilizzando i progetti edilizi esistenti e ufficialmente approvati! Attendiamo con ansia la vostra richiesta.

Codice oggetto: 25208677 - 91725 Ehingen

Dettagli dei servizi

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 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 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!

Codice oggetto: 25208677 - 91725 Ehingen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25208677 - 91725 Ehingen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25208677 - 91725 Ehingen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com