Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Kapitalanlage im Denkmal mit zehn möglichen Wohneinheiten in bester Lage von Oettingen!

Codice oggetto: 25248097

PREZZO D'ACQUISTO: 250.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 695,62 m² • **VANI:** 24 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 643 m²

Codice oggetto: 25248097 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

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

Codice oggetto: 25248097 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25248097
Superficie netta	ca. 695,62 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	24
Camere da letto	9
Bagni	10
Anno di costruzione	1600

Prezzo d'acquisto	250.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Stato dell’immobile	Svuotato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 126 m²
Superficie affittabile	ca. 695 m²
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 25248097 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Dati energetici

Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Legally not required

Codice oggetto: 25248097 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

La proprietà

Codice oggetto: 25248097 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

La proprietà

Codice oggetto: 25248097 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

La proprietà

Codice oggetto: 25248097 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

La proprietà

Codice oggetto: 25248097 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

La proprietà

Codice oggetto: 25248097 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

La proprietà

Codice oggetto: 25248097 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

La proprietà

Codice oggetto: 25248097 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Una prima impressione

Dieses denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus im historischen Stadtkern von Oettingen stellt für Kapitalanleger und Bauträger eine seltene Gelegenheit dar, ein Objekt mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial zu erwerben. Der historische Baukern stammt aus dem 16. Jahrhundert. Ab dem ersten Obergeschoss wurde das Gebäude 1996 vollständig neu errichtet. Dadurch verbindet die Immobilie authentische historische Substanz mit bereits modernisiertem Wohnraum – eine ideale Grundlage für weitere bauliche Maßnahmen.

Die genehmigte Wohnfläche umfasst ca. 695,62 m² auf einem Grundstück von rund 643 m². Die vorhandene Gebäudestruktur erlaubt die Realisierung von bis zu zehn abtrennbaren Wohneinheiten, für die bereits eine Baugenehmigung (vom 21.06.2022) vorliegt. Damit eröffnet das Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom klassischen Mietwohnungsbau über Serviced Apartments bis hin zu Teileigentum oder Mehrgenerationenkonzepten. Der sanierungsbedürftige und entkernte Gebäudebestand ermöglicht es Investoren, das Objekt nach eigenen Vorstellungen zu entwickeln und wirtschaftlich neu zu positionieren.

Die zentrale Altstadtlage schafft eine hohe Wohnattraktivität und garantiert eine stabile Nachfrage. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kulturangebote und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Nähe. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der besonderen Atmosphäre des historischen Stadtbilds.

Der Denkmalschutz bewahrt nicht nur den einzigartigen Charakter des Gebäudes, sondern ermöglicht auch die Nutzung umfangreicher Förderprogramme sowie attraktiver steuerlicher Abschreibungen gemäß §§ 7i und 10f EStG.

Insgesamt präsentiert sich dieses Objekt als hervorragende Investitionschance für Käufer, die den Wert einer historischen Immobilie mit großem Entwicklungspotenzial erkennen. Die Kombination aus Erweiterungsmöglichkeiten, Altstadtlage und steuerlichen Vorteilen bietet die Basis für ein nachhaltiges und renditestarkes Immobilienprojekt.

Codice oggetto: 25248097 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Dettagli dei servizi

+ Innerhalb der Altstadt von Oettingen/Bayern
+ Beste Lage in Oettingen
+ Satteldachbau, im Kern 16./17. Jahrhundert sowie 18. Jahrhundert
+ Gute Substanz der Gebäudehülle
+ Einige Materialien zum Ausbau (z.B. Fenster) sind bereits vorhanden und sind im Kaufpreis enthalten
+ Einzeldenkmal, daher steuerlich sehr interessant
+ Ab dem 1. OG 1996 Neubau nach Brand
+ Zehn Wohneinheiten möglich, Baugenehmigung vorhanden
+ Balkone und Terrassen genehmigt
+ Perfekt für Bauträger geeignet, großes Ausbau- und Entwicklungspotenzial

Codice oggetto: 25248097 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Tutto sulla posizione

Oettingen in Bayern besticht als eine kleine, stabile Stadt mit einer ausgewogenen und familienorientierten Bevölkerung sowie einer moderaten Bevölkerungsdichte. Die Stadt überzeugt durch eine solide Infrastruktur, die grundlegende Gesundheits- und Bildungseinrichtungen umfasst und bietet zugleich eine verlässliche Verkehrsanbindung in die umliegenden Regionen. Der Immobilienmarkt zeichnet sich durch moderate Preise, geringe Volatilität und eine langfristig stabile Wertentwicklung aus, was Oettingen zu einem besonders attraktiven Standort für konservative Investoren macht. Die lokale Wirtschaft, geprägt von kleinen und mittleren Unternehmen sowie der Landwirtschaft, sorgt für eine stabile Beschäftigungslage und eine solide Mittelschicht. Diese nachhaltige und behutsame Stadtentwicklung garantiert eine verlässliche Investitionsbasis ohne spekulative Risiken.

Die Stadt Oettingen selbst präsentiert sich mit einer stabilen Bevölkerungsstruktur von rund 5.359 Einwohnern und einer ausgewogenen Altersverteilung, die eine aktive Gemeinschaft widerspiegelt. Die Nachfrage am Immobilienmarkt wird maßgeblich von Familien, Senioren und Berufstätigen getragen, die Wert auf eine ruhige, sichere und lebenswerte Umgebung legen. Die gut ausgebaute Infrastruktur mit grundlegenden Gesundheits- und Bildungseinrichtungen sowie die verlässliche Anbindung an regionale Verkehrsnetze unterstreichen die Attraktivität des Standortes. Die solide wirtschaftliche Lage im Donau-Ries-Kreis mit niedriger Arbeitslosigkeit und diversifizierter Wirtschaft stärkt die nachhaltige Wertentwicklung der Immobilien in Oettingen.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Im Bereich der Bildung profitieren Investoren von der Nähe zu verschiedenen Schulen und Kindergärten, wie der Grund- und Mittelschule Oettingen, dem Albrecht-Ernst-Gymnasium sowie mehreren Kindertagesstätten, die alle in einem Radius von etwa 5 bis 9 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Gesundheitsversorgung wird durch zahlreiche Ärzte, Zahnärzte und Apotheken in nur 2 bis 3 Minuten Fußweg gewährleistet, ergänzt durch das Donau-Ries-Klinikum in etwa 11 Minuten Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und Super-Emma sind bequem in 6 bis 8 Minuten zu Fuß erreichbar und sichern die tägliche Versorgung. Für die Freizeitgestaltung laden der Fürstliche Hofgarten, verschiedene Parks und Sportanlagen, alle innerhalb von 5 Minuten zu Fuß erreichbar, zu erholsamen Stunden ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den Bahnhof Oettingen (Bay), der in etwa 12 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie mehrere nahegelegene Bushaltestellen gewährleistet, was die Mobilität zusätzlich erhöht.

Für den Investor bietet Oettingen in Bayern somit eine Kombination aus stabiler Nachfrage, nachhaltiger Wertentwicklung und verlässlicher Infrastruktur in einem sicheren und lebenswerten Umfeld. Diese Standortqualität macht Oettingen zu einer besonders attraktiven Wahl für langfristige und sichere Immobilieninvestitionen.

Codice oggetto: 25248097 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Ulteriori informazioni

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. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 25248097 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Partner di contatto

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

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen
Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com