Unterscheidheim

# Spacious residential and commercial property with photovoltaics and roof terrace

*Property ID: 24151029*




PURCHASE PRICE: 680.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 357 m² • ROOMS: 11 • LAND AREA: 1214 m²

Property ID: 24151029 - 73485 Unterscheidheim


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 24151029 |
| Living Space | ca. 357 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 11 |
| Bedrooms | 9 |
| Bathrooms | 3 |
| Year of construction | 1986 |
| Type of parking | 6 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 680.000 EUR |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2021 |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony |

Property ID: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 29.01.2035 |
| Power Source | Electric |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 155.4 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | E |
| Year of construction according to energy certificate | 1986 |

Property ID: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

# The property





Property ID: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

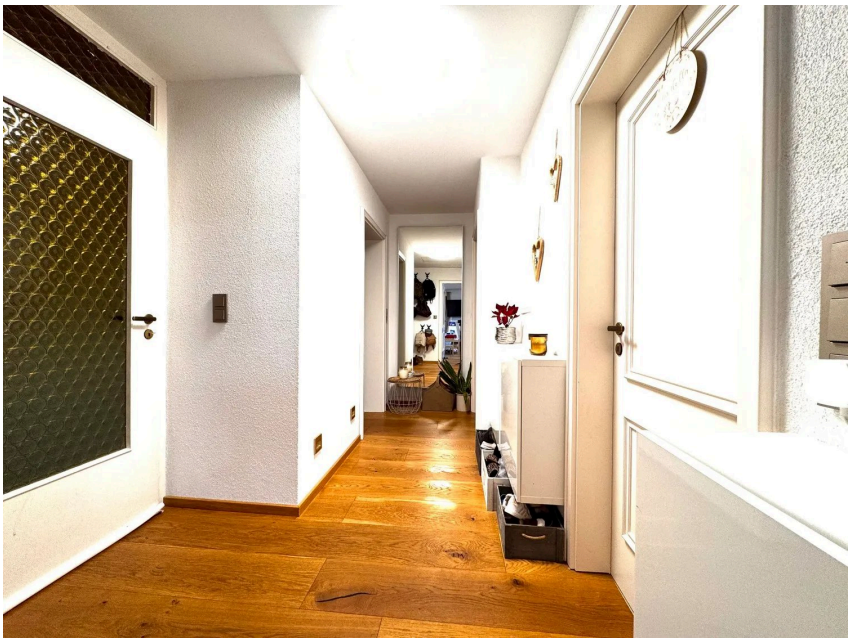
# The property





Property ID: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

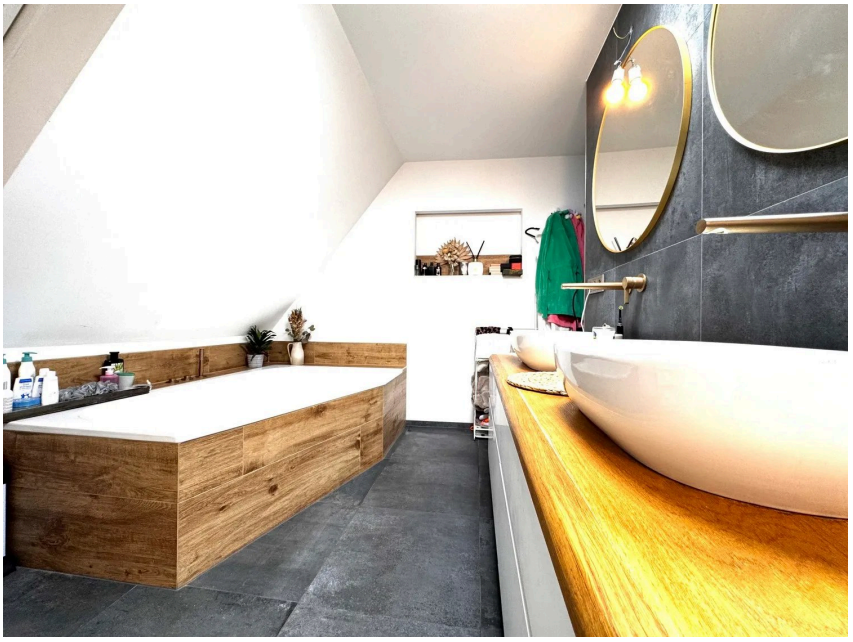
# The property





Property ID: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

# The property





Property ID: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

# The property





Property ID: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

# The property





Property ID: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

# The property





Property ID: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

# The property





Property ID: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

# The property





Property ID: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

# The property





Property ID: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

# The property





Property ID: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

# The property





Property ID: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

# The property





Property ID: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

# The property



Property ID: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

# A first impression

Spacious residential and commercial property with photovoltaics and roof terrace. For sale is a well-maintained residential and commercial building offering versatile usage possibilities. Built in 1986, the property underwent extensive modernization in 2021, including the replacement of the heating system with a modern gas central heating system. With a total living area of approximately 360 m² and an additional 430 m² of commercial space on a generous plot of approximately 1,214 m², this building is suitable for both private and business purposes. The layout comprises a total of 11 rooms, distributed across two separate residential units, allowing for flexible use. The highlight of the property is the inviting roof terrace, providing an outdoor retreat with access to fresh air and the open sky. A spacious double garage and 4 to 6 additional outdoor parking spaces are available, offering a significant advantage in terms of parking. A standout feature of the property is the integrated photovoltaic system with an annual output of 27.6 kW. This not only contributes to reducing operating costs but also provides a future-proof energy supply that meets the requirements of sustainable living. The quality of the fixtures and fittings is average, and the entire property is in good condition. This allows potential buyers and investors to take possession of the property and use it immediately without major renovations. The convenient location of the building, with its combination of residential and commercial space, offers numerous opportunities for entrepreneurs and self-employed individuals seeking a convenient place to live and work. Large families or multi-generational households will also find ample living space and design flexibility here. • Top floor: Completely renovated apartment with high-quality fixtures and modern living comfort. • First floor: Apartment in need of renovation, built around 1980 – ideal for investors with potential for value appreciation. • Second floor: Already renovated apartment in good condition with solid fixtures and fittings. • Ground floor: In addition to residential use, the building offers 130 m² of retail space, complemented by further rooms ideally suited for individual rental or various commercial purposes. In summary, this property impresses with its versatile usage options, well-designed layout, and additional features such as photovoltaics and ample parking. We would be happy to arrange a viewing or provide further information.

Property ID: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

# Details of amenities

- Baujahr 1986
- Wohnfläche 360m²
- Gewerbefläche 430m²
- Grundstück 1214m²
- 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.

Property ID: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

# All about the location

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).

Property ID: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 155.40 kwh/(m²*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.

Property ID: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Zipper

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com