Unterscheidheim

Spacieuse propriété résidentielle et commerciale avec panneaux photovoltaïques et terrasse sur le toit

CODE DU BIEN: 24151029



PRIX D'ACHAT: 680.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 357 m^2 • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1214 m^2

CODE DU BIEN: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24151029
Surface habitable	ca. 357 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	11
Chambres à coucher	9
Salles de bains	3
Année de construction	1986
Place de stationnement	6 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	680.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	29.01.2035
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	155.4 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1986

CODE DU BIEN: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La propriété





CODE DU BIEN: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

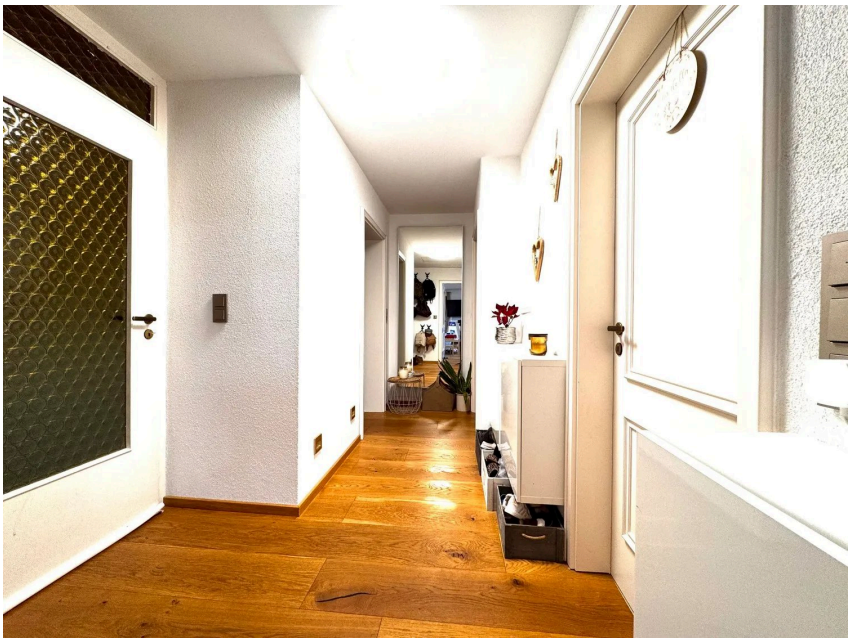
La propriété





CODE DU BIEN: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

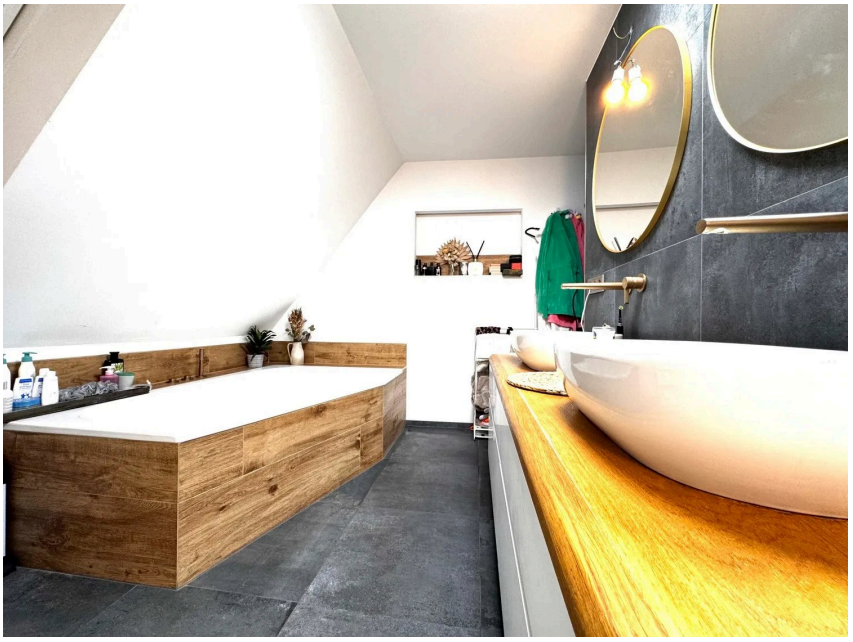
La propriété





CODE DU BIEN: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La propriété





CODE DU BIEN: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La propriété





CODE DU BIEN: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La propriété





CODE DU BIEN: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La propriété





CODE DU BIEN: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La propriété





CODE DU BIEN: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La propriété





CODE DU BIEN: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La propriété





CODE DU BIEN: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La propriété





CODE DU BIEN: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La propriété





CODE DU BIEN: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La propriété





CODE DU BIEN: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

Une première impression

Spacieux immeuble résidentiel et commercial avec panneaux photovoltaïques et terrasse sur le toit. À vendre : un bâtiment résidentiel et commercial en excellent état offrant de multiples possibilités d'aménagement. Construit en 1986, il a fait l'objet d'une importante rénovation en 2021, incluant le remplacement du système de chauffage par une chaudière à gaz moderne. Avec une surface habitable totale d'environ 360 m² et 430 m² de surface commerciale sur un terrain généreux d'environ 1 214 m², ce bâtiment convient aussi bien à un usage privé qu'à un usage professionnel. Il comprend 11 pièces réparties dans deux logements distincts, offrant une grande flexibilité d'utilisation. Son atout majeur est sa terrasse sur le toit, véritable havre de paix en plein air. Un garage double spacieux et 4 à 6 places de parking extérieures supplémentaires constituent un avantage considérable en matière de stationnement. Le système photovoltaïque intégré, d'une puissance annuelle de 27,6 kW, est un élément remarquable de ce bien. Cela contribue non seulement à réduire les coûts d'exploitation, mais garantit également un approvisionnement énergétique pérenne, conforme aux exigences d'un mode de vie durable. La qualité des équipements est moyenne et l'ensemble de la propriété est en bon état. Les acheteurs et investisseurs potentiels peuvent ainsi prendre possession du bien et l'utiliser immédiatement sans travaux importants. L'emplacement idéal de l'immeuble, combinant espaces résidentiels et commerciaux, offre de nombreuses opportunités aux entrepreneurs et indépendants recherchant un lieu de vie et de travail pratique. Les familles nombreuses ou les ménages multigénérationnels y trouveront également un espace de vie généreux et une grande flexibilité d'aménagement. • Dernier étage : Appartement entièrement rénové avec des équipements de haute qualité et un confort moderne. • Premier étage : Appartement à rénover, construit vers 1980 – idéal pour les investisseurs avec un potentiel d'appréciation. • Deuxième étage : Appartement déjà rénové en bon état avec des équipements solides. • Rez-de-chaussée : Outre l'usage résidentiel, l'immeuble offre 130 m² de surface commerciale, complétés par des pièces supplémentaires parfaitement adaptées à la location individuelle ou à diverses activités commerciales. En résumé, ce bien immobilier séduit par sa polyvalence, son agencement bien pensé et ses atouts supplémentaires tels que les panneaux photovoltaïques et un vaste parking. Nous serions ravis d'organiser une visite ou de vous fournir de plus amples informations.

CODE DU BIEN: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

Détails des commodités

- 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.

CODE DU BIEN: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

Tout sur l'emplacement

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).

CODE DU BIEN: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Zipper

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com