Unterscheidheim

Spaziosa proprietà residenziale e commerciale con fotovoltaico e terrazza sul tetto

Codice oggetto: 24151029



PREZZO D'ACQUISTO: 680.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 357 m² • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1214 m²

Codice oggetto: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

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

Codice oggetto: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24151029
Superficie netta	ca. 357 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	11
Camere da letto	9
Bagni	3
Anno di costruzione	1986
Garage/Posto auto	6 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	680.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	29.01.2035
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	155.4 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986

Codice oggetto: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La proprietà





Codice oggetto: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

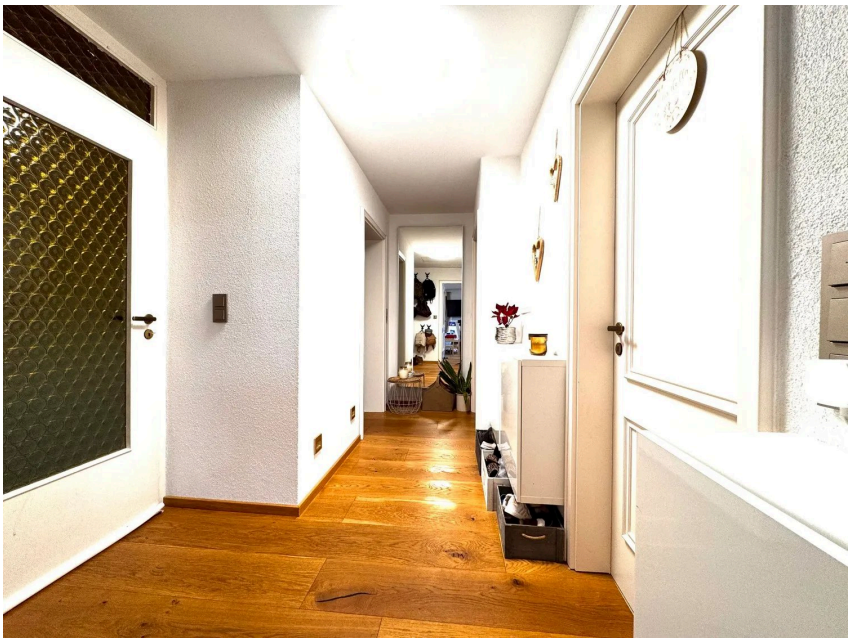
La proprietà





Codice oggetto: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

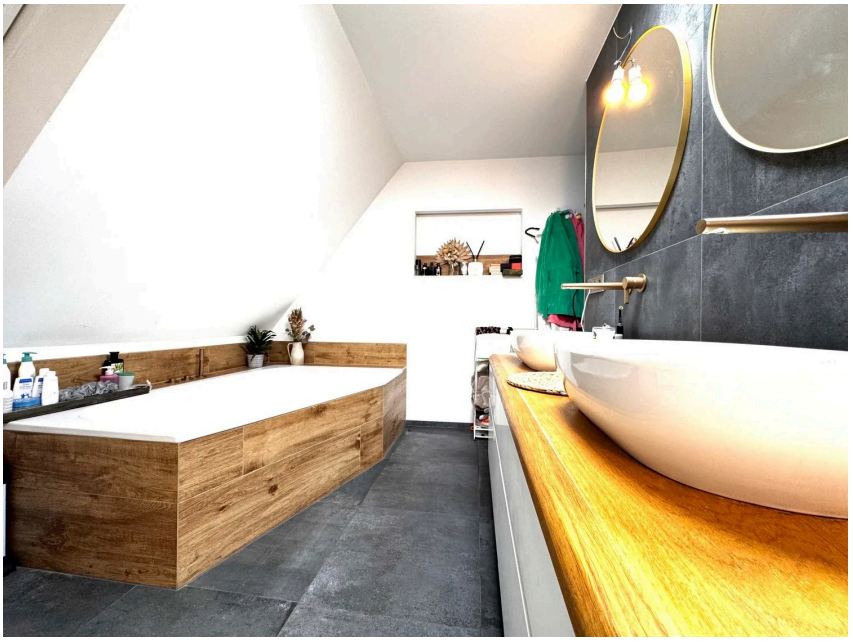
La proprietà





Codice oggetto: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La proprietà





Codice oggetto: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La proprietà





Codice oggetto: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La proprietà





Codice oggetto: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La proprietà





Codice oggetto: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La proprietà





Codice oggetto: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La proprietà





Codice oggetto: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La proprietà





Codice oggetto: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La proprietà





Codice oggetto: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La proprietà





Codice oggetto: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La proprietà





Codice oggetto: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

La proprietà



Codice oggetto: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

Una prima impressione

Spazioso immobile residenziale e commerciale con impianto fotovoltaico e terrazza sul tetto. In vendita un edificio residenziale e commerciale ben tenuto che offre versatili possibilità di utilizzo. Costruito nel 1986, l'immobile è stato oggetto di un'ampia ristrutturazione nel 2021, che ha comportato la sostituzione dell'impianto di riscaldamento con un moderno impianto centralizzato a gas. Con una superficie abitabile totale di circa 360 m² e ulteriori 430 m² di superficie commerciale su un ampio terreno di circa 1.214 m², questo immobile è adatto sia per uso privato che commerciale. La disposizione interna comprende un totale di 11 locali, distribuiti in due unità abitative separate, consentendo un utilizzo flessibile. Il punto di forza dell'immobile è l'invitante terrazza sul tetto, che offre un rifugio all'aperto con accesso all'aria aperta e al cielo aperto. Sono disponibili un ampio garage doppio e da 4 a 6 posti auto esterni aggiuntivi, offrendo un vantaggio significativo in termini di parcheggio. Una caratteristica distintiva dell'immobile è l'impianto fotovoltaico integrato con una potenza annua di 27,6 kW. Ciò non solo contribuisce a ridurre i costi di gestione, ma garantisce anche un approvvigionamento energetico a prova di futuro che soddisfa i requisiti di una vita sostenibile. La qualità degli impianti e degli accessori è nella media e l'intera proprietà è in buone condizioni. Ciò consente a potenziali acquirenti e investitori di prendere possesso dell'immobile e di utilizzarlo immediatamente senza importanti ristrutturazioni. La posizione strategica dell'edificio, con la sua combinazione di spazi residenziali e commerciali, offre numerose opportunità per imprenditori e lavoratori autonomi che cercano un luogo comodo in cui vivere e lavorare. Anche le famiglie numerose o le famiglie multigenerazionali troveranno qui ampi spazi abitativi e flessibilità di progettazione. • Ultimo piano: appartamento completamente ristrutturato con impianti di alta qualità e comfort abitativo moderno. • Primo piano: appartamento da ristrutturare, costruito intorno al 1980, ideale per investitori con potenziale di apprezzamento del valore. • Secondo piano: appartamento già ristrutturato in buone condizioni con impianti e accessori solidi. • Piano terra: oltre all'uso residenziale, l'edificio offre 130 m² di superficie commerciale, completata da ulteriori locali ideali per l'affitto individuale o per vari scopi commerciali. In sintesi, questa proprietà colpisce per le sue versatili opzioni d'uso, la disposizione ben progettata e caratteristiche aggiuntive come il fotovoltaico e l'ampio parcheggio. Saremo lieti di organizzare una visita o di fornirvi ulteriori informazioni.

Codice oggetto: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

Dettagli dei servizi

- 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.

Codice oggetto: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

Tutto sulla posizione

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).

Codice oggetto: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24151029 - 73485 Unterscheidheim

Partner di contatto

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

Alexander Zipper

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com