Holzheim / Ellerbach

Großzügig und modernisiert: Vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus mit Charme

Objektnummer: 26348006



KAUFPREIS: 940.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91.63 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1341 m²

Objektnummer: 26348006 - 89438 Holzheim / Ellerbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26348006 - 89438 Holzheim / Ellerbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26348006
Wohnfläche	ca. 91.63 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1886
Stellplatz	10 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	940.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 618 m²
Vermietbare Fläche	ca. 700 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26348006 - 89438 Holzheim / Ellerbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	06.04.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	144.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1889

Objektnummer: 26348006 - 89438 Holzheim / Ellerbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26348006 - 89438 Holzheim / Ellerbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26348006 - 89438 Holzheim / Ellerbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26348006 - 89438 Holzheim / Ellerbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26348006 - 89438 Holzheim / Ellerbach

Die Immobilie

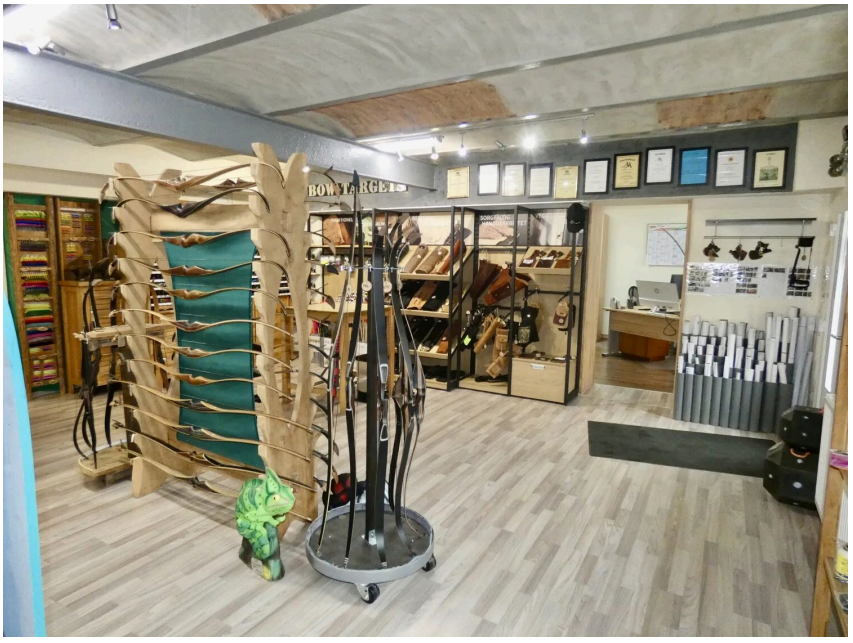




Objektnummer: 26348006 - 89438 Holzheim / Ellerbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26348006 - 89438 Holzheim / Ellerbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26348006 - 89438 Holzheim / Ellerbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26348006 - 89438 Holzheim / Ellerbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26348006 - 89438 Holzheim / Ellerbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26348006 - 89438 Holzheim / Ellerbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26348006 - 89438 Holzheim / Ellerbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26348006 - 89438 Holzheim / Ellerbach

Ein erster Eindruck

Das gepflegte Wohn- und Geschäftshaus mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt auch aufgrund kontinuierlicher Modernisierungen. Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1886 errichtet, stets instand gehalten und präsentiert sich in einem sehr guten, zeitgemäßen und aktuellen Erhaltungszustand. Aufgrund der zahlreichen Verbesserungen und Erweiterungen sowohl Erhaltungsmaßnahmen, die im Laufe der Jahrzehnte vorgenommen wurden, kann das Objekt als up to date bezeichnet werden.

Das Grundstück umfasst ca. 1.341 m² und bietet einen großen Hofraum mit mehreren Außenstellplätzen. Im Gebäude selbst befindet sich eine Doppelgarage. Die Außenbereiche sind funktional angelegt und ermöglichen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten für Bewohner und Kunden. Auf dem Grundstück ist ein Wegerecht für das dahinterliegende Haus eingetragen.

Die Immobilie gliedert sich in mehrere funktionale Einheiten. Im vorderen Teil vom Erdgeschoss befindet sich ein aktuell betriebenes und verpachtetes Restaurant. Im hinteren Teil vom Erdgeschoss gibt es einen Laden- bzw. Lagerraum und einen separaten Büroraum mit separatem Zugang. Das Erdgeschoss wurde im Laufe der Jahre umfassend modernisiert, unter anderem mit dem Einbau neuer Fenster im Jahr 2007 und einer neuen Ölheizung aus demselben Zeitraum. Ein Anbau einer großzügigen Außenterrasse beim Restaurant erfolgte ebenfalls 2007, was den gastronomischen Nutzungsbereich optimal aufwertet.

Im ersten Obergeschoss des vorderen Gebäudeteils erwartet Sie eine separate gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit großer Essküche. Der Zustand der Wohnung entspricht dem gepflegten Gesamtbild des Objekts.

Ein besonders großer Studioraum im Dachgeschoss, der bis unter den Dachspitz mit Sichtbalken ausgebaut wurde, bietet vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung: beispielsweise als Atelier, Studio oder Veranstaltungsfläche. In diesem Bereich befinden sich zudem eine Küche und ein WC, was die Flexibilität und Eigenständigkeit dieser Etage nochmals unterstreicht. Holzdielen sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Die Dachsanierung inklusive einer hochwertigen Aufdachdämmung und Innendämmung mit Pavatex wurde in den letzten Jahren durchgeführt. Der sichtbare Dachstuhl verleiht dem Dachgeschoss einen besonderen Charakter. Dachflächenfenster mit elektrischem Sonnenschutz sorgen für natürliches Licht und angenehmes Raumklima.

Bei allen Renovierungs- und Umbauarbeiten wurde großer Wert auf Sicherheit und den

Erhalt des Objektes gelegt. Ein Brandschutzgutachten liegt vor, die Fluchtwege sind klar definiert und entsprechen aktuellen Anforderungen. Die Fassade erhielt einen frischen Anstrich, welcher das äußere Erscheinungsbild passend abrundet.

Glasfaser wird 2026 im Ort verlegt und erhöht zukünftig den digitalen Komfort. Insgesamt handelt es sich um ein gepflegtes Haus mit guter bis sehr guter Ausstattungsqualität, was vielfältige Möglichkeiten für Wohnen und Arbeiten in einem bietet.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 09071 – 72 96 68 0 oder per E-Mail an dillingen@von-poll.com

Objektnummer: 26348006 - 89438 Holzheim / Ellerbach

Ausstattung und Details

- Glasfaser wird 2026 verlegt
- mehrere sanitäre Einrichtungen auf allen Stockwerken
- Brandschutzgutachten liegt vor

Sanierungen der letzten Jahre:

- 2007 Fenster EG
- 2007 Ölheizung
- 2007 Anbau Außenterrasse
- 2014 Umbau hinterer Gebäudeteil
- 2017-2020: Sanierung 2. OG mit
- Holzdielen
- Dachsanierung
- Aufdachdämmung
- Sichtbarer Dachstuhl
- Dachflächenfenster mit elektrischen. Sonnenschutz
- Fenster 1 OG
- Fassadenanstrich
- Einrichtung Fluchtwege nach Brandschutzgutachten

Objektnummer: 26348006 - 89438 Holzheim / Ellerbach

Alles zum Standort

Ellerbach liegt ca. 3 km südöstlich von Holzheim im Naturpark Augsburg Westliche Wälder und ist ein Ortsteil von Holzheim. Die Gemeinde Holzheim liegt am südlichen Rand des Landkreises Dillingen an der Donau, am Übergang vom Donauried zu den Ausläufern des Voralpenlandes auf den sanften Hügeln der Iller-Lech-Platte. Diese oft bewaldete Landschaft ist ein wesentlicher Teil des. Die Via Danubia, ein von römischer Geschichte geprägter Weg durch das Schwäbische Donautal führt durch den Ort.

Zusammen mit Ihren fünf Ortsteilen hat die Gemeinde 3.750 Einwohner. Der Ortskern verfügt über eine gewachsene Infrastruktur. Die Gemeinde selbst verfügt über eine Kinderkrippe, Kindergarten, Grund- und Mittelschule. Die Nahversorgung ist durch entsprechende Einzelhandelsgeschäfte gesichert. Für die gesundheitliche Versorgung gibt es eine Arztpraxis und eine Apotheke. Weiterführende Schulen, sowie hervorragende Einkaufsmöglichkeiten und ein überzeugendes gastronomisches und kulturelles Angebot finden Sie im nur ca. 8 km entfernten Dillingen, das auch mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar ist.

In ca. 20 Minuten erreichen Sie sowohl die A 8 als auch B 16; die B 2 in einigen Minuten mehr. Damit ist eine optimale Verkehrsanbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet. Wohnen in nahezu ländlicher Idylle mit unmittelbarer Anbindung an die lebendige Kreisstadt Dillingen – das Schwäbische Rom – das ist Holzheim.

Objektnummer: 26348006 - 89438 Holzheim / Ellerbach

Sonstige Angaben

IHRE ANFRAGE:
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

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.

Objektnummer: 26348006 - 89438 Holzheim / Ellerbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Hippe

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56, 89407 Dillingen an der Donau
Tel.: +49 9071 - 72 96 680
E-Mail: dillingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com