Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Bayern - Weißenburg in Bayern

Renditeobjekt - Wohn und Geschäftshaus in der Weißenburger Altstadt

Objekt-Nr. OM-202118

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **1 €**

Ansprechpartner:
Siegfried Spängler

Roßmühle 2
91781 Bayern - Weißenburg in Bayern
Bayern
Deutschland

Baujahr	1906	Modernisierung Jahr	2007
Grundstücksfläche	313,00 m²	Zustand	renoviert
Etagen	3	Gewerbefläche	210,00 m²
Wohnfläche	657,00 m²	Gesamtfläche	657,00 m²
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	21,00

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um zwei zusammengebaute Häuser mit einer Gesamtfläche von ca. 657 m² in der Weißenburger Altstadt. Im Erdgeschoss befinden sich zwei vermietete Geschäftseinheiten. Beide Einheiten haben eigene Keller, die zum Teil ausgebaut wurden. Ein Durchbruch zwischen beiden Kellern ist möglich.

Im ersten, zweiten und dritten Stockwerk befinden sich insgesamt 5 Wohnungen. Es handelt sich um zwei 4-Zimmer-Wohnungen (ca. 115 m² und 110 m²), zwei 3-Zimmer-Wohnungen (ca. 90 m² und 100 m²) (3 große Wohnungen frei oder frei werdend) sowie eine 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss. Die nicht bewohnte Fläche im Dachgeschoss wird aktuell als Abstellraum durch die Mieter genutzt – ein weiterer Ausbau z.B. eine Dachterrasse und/oder eine Vergrößerung der 2-Zimmer-Wohnung wäre möglich.

Ausstattung

Im Jahr 2007 wurde der Großteil der Stockwerke 1 bis 3 komplett saniert und die Wohnungen eingebaut. Eine zu dieser Zeit bereits bestehende Wohnung wurde renoviert. Alle Wohnungen verfügen über eine größtenteils gehobene Ausstattung. In 2020 wurden schallschützende Fenster in den Wohnungen im vorderen Gebäudeteil in den Stockwerken 1 bis 3 eingebaut.

Die Geschäftseinheiten wurden 2018 mit neuen Schaufenstern ausgestattet. In der größeren Geschäftseinheit ist der Betrieb einer Gastronomie möglich, eine Entlüftungsanlage sowie ein Fettabscheider sind bereits vorhanden (Fettabscheider nicht angeschlossen, muss gewartet werden). Der zugehörige Keller wird ebenfalls für den Gastrobetrieb genutzt (im vorderen Bereich des roten Hauses).

Die Heizung wurde erneuert, es handelt sich hierbei um eine Zentralheizung mit Brennwerttechnik.

Parkplätze wurden für die gesamte Grundfläche der Gewerbeeinheiten und zum Teil für den Keller abgelöst.

Fußboden:
Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Keller, Vollbad, Duschbad, Kamin

Sonstiges

Besichtigungen finden nur nach Vorlage eines entsprechenden Finanzierungs- bzw. Kapitalnachweises statt.

Angegebene Flächenangaben oder Kennzahlen ohne Gewähr.

PV- Anlage möglich

Lagescoring 5

Modernisierungsgrad 17

Eine Wertermittlung nach Sprengnetter aus 2021 liegt vor.

Da es nicht einfach ist, für alle Mietparteien und Interessierte einen gemeinsamen passenden Besichtigungstermin zu finden, erhalten Sie möglichst viele Informationen per Mail, einschließlich Bildern vom Ist-Zustand und dem Umbau.

Aktuell ist kein Makler beauftragt.

Sollten Sie zusätzliche Fragen haben, um eine Kaufoption besser einschätzen zu können, senden Sie gerne eine E-Mail. Alternativ bin ich telefonisch unter 09141 70774 ab 11 Uhr oder persönlich in meiner Firma Am Richterfeld 1 in 91781 Weißenburg zu erreichen.

Besichtigungen finden nur nach Vorlage eines entsprechenden Finanzierungs- bzw. Kapitalnachweises statt.

Preis VB

Mit freundlichen Grüßen.

Siegfried Spängler

Lage

Das Wohn- und Geschäftsgebäude befindet sich in der historischen Altstadt von Weißenburg. In fußläufiger Umgebung befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs (Bäcker, Metzger, Drogerie, Apotheken, usw.). Der Marktplatz ist ebenfalls in weniger als 2 Minuten zu Fuß erreichbar, das Schulzentrum in ca. 5 Minuten und der Bahnhof in ca. 10 Minuten. Restaurants, Museen und Kino sind ebenso in naher Umgebung. Die sehr gute Innenstadtlage wird durch das Entwicklungsprojekt der Stadt Weißenburg am nebenan liegenden Sigwart-Areal (Brauereigebäude) und den geplanten Umbaumaßnahmen am Plerrer in Zukunft weiter aufgewertet. Dadurch wird eine deutlich größere Außengastronomie ermöglicht.

Die Kreisstadt Weißenburg liegt an der Schnittstelle von Fränkischem Seenland und Naturpark Altmühltal und bietet damit ein umfangreiches Angebot an Freizeitaktivitäten.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	1,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	130,40 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie

Ansicht von Brauerei kommend

Exposé - Galerie

Ansicht seitlich

Haus weiss hinten

Exposé - Galerie

Ansicht vom Rathaus kommend

Ansicht von Obertorstr kommend

Exposé - Galerie

Eingang zu den Wohnungen

z.B Bad Haus rot 2 Og

Exposé - Galerie

z.B Wohnen Haus rot 2 Og

z.B Haus rot 3 Og bad

Exposé - Galerie

z.B Haus Rot 3 Og

z.B Haus weiss 1 Og Bad

Exposé - Galerie

z.B Haus weiss 1 Og Wohnen

z.b Haus weiss 2 Og wohnen

Exposé - Galerie

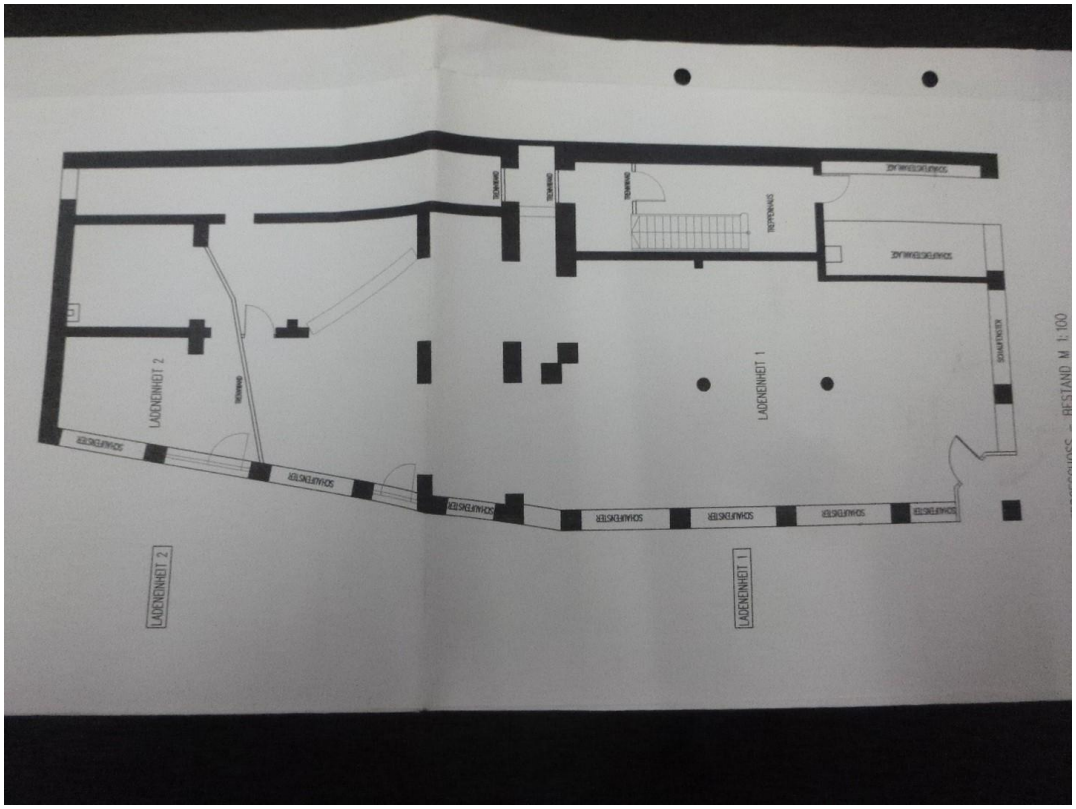
z.b Haus weiss 2 Og Küche

Z.B Haus Weiss 2 Og Bad

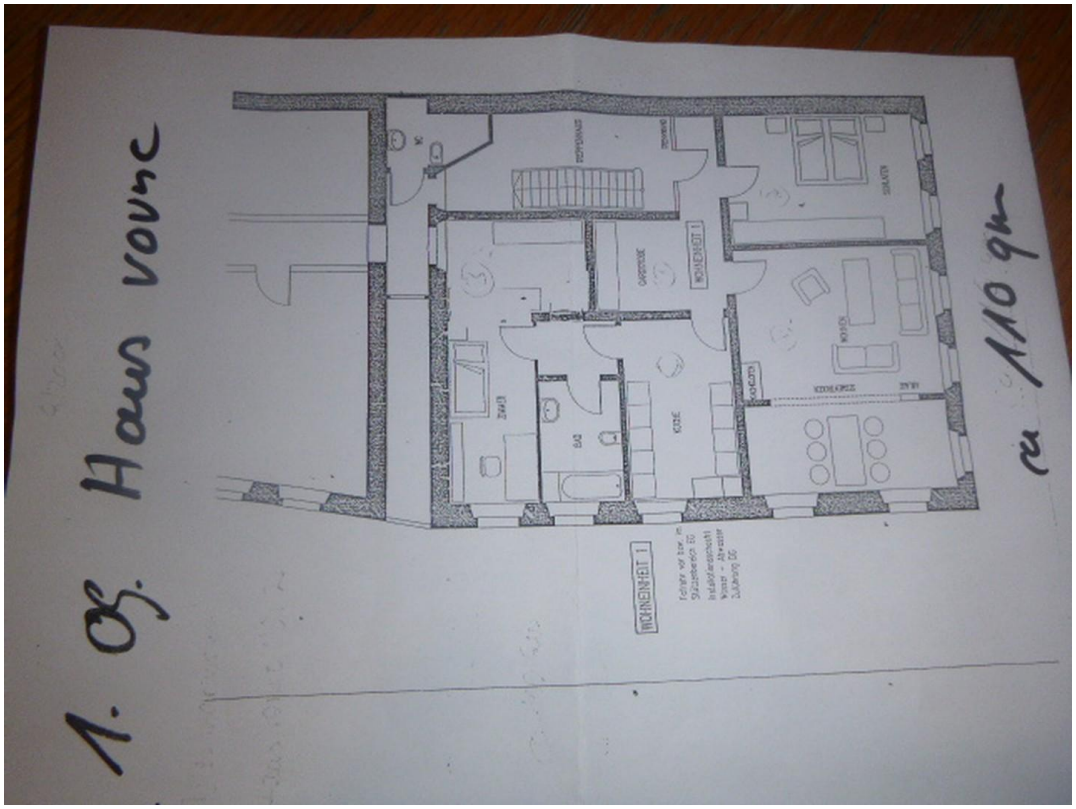
Exposé - Galerie

zB Haus Weiss 2 Og Bad/2

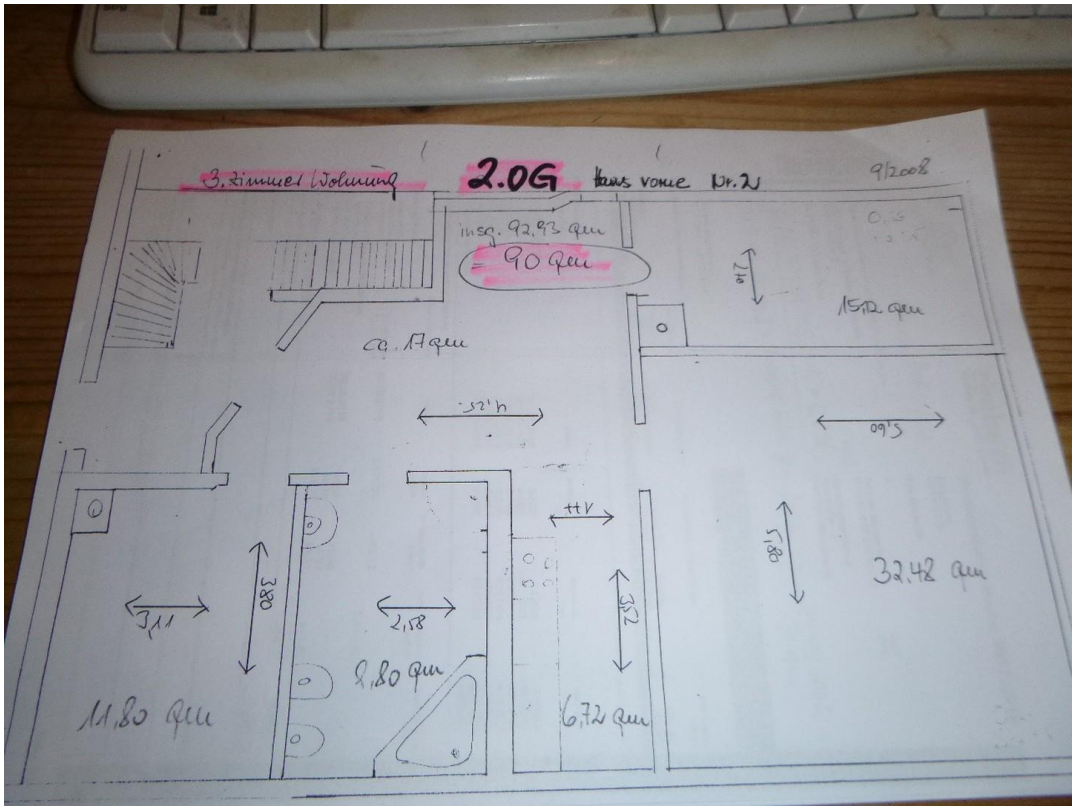
Heizung


LADENEINHEIT 1
LADENEINHEIT 2
LADENEINHEIT 1
LADENEINHEIT 2
SCHAUFENSTER
SCHAUFENSTER
SCHAUFENSTER
SCHAUFENSTER
SCHAUFENSTER
SCHAUFENSTER
SCHAUFENSTER
SCHAUFENSTER
SCHAUFENSTER
SCHAUFENSTER
NOTWEG
DRAHTGLAS
DRAHTGLAS
DRAHTGLAS

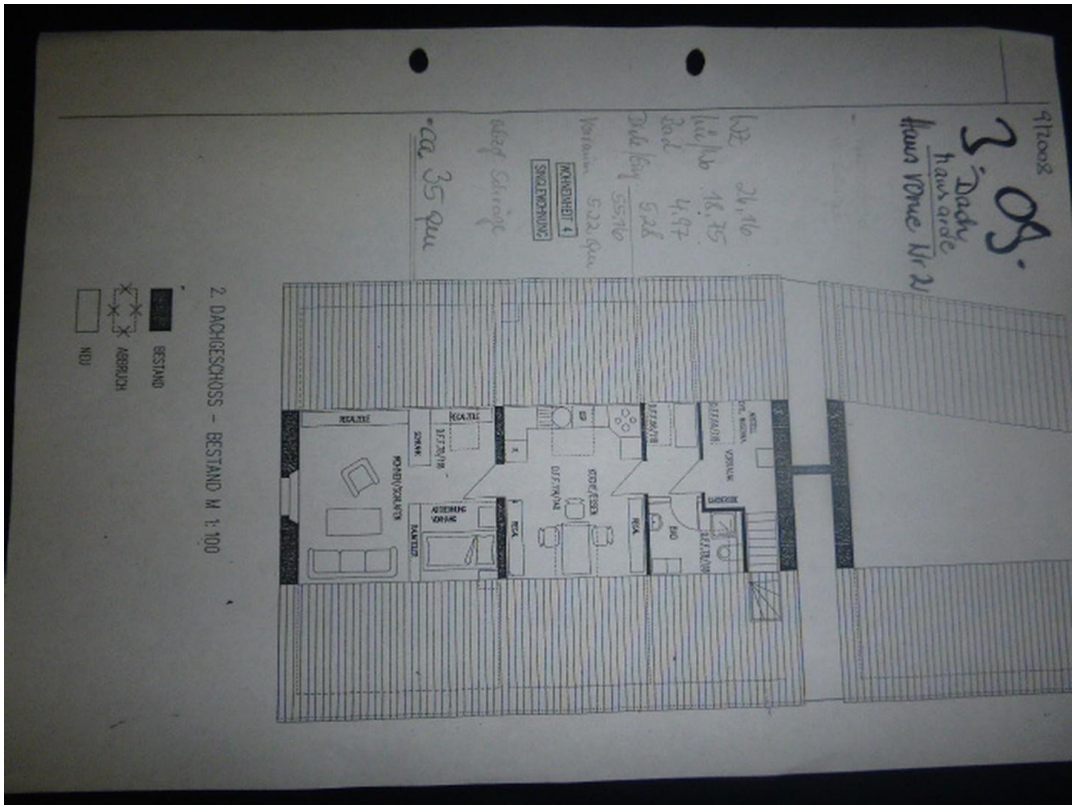
Exposé - Grundrisse



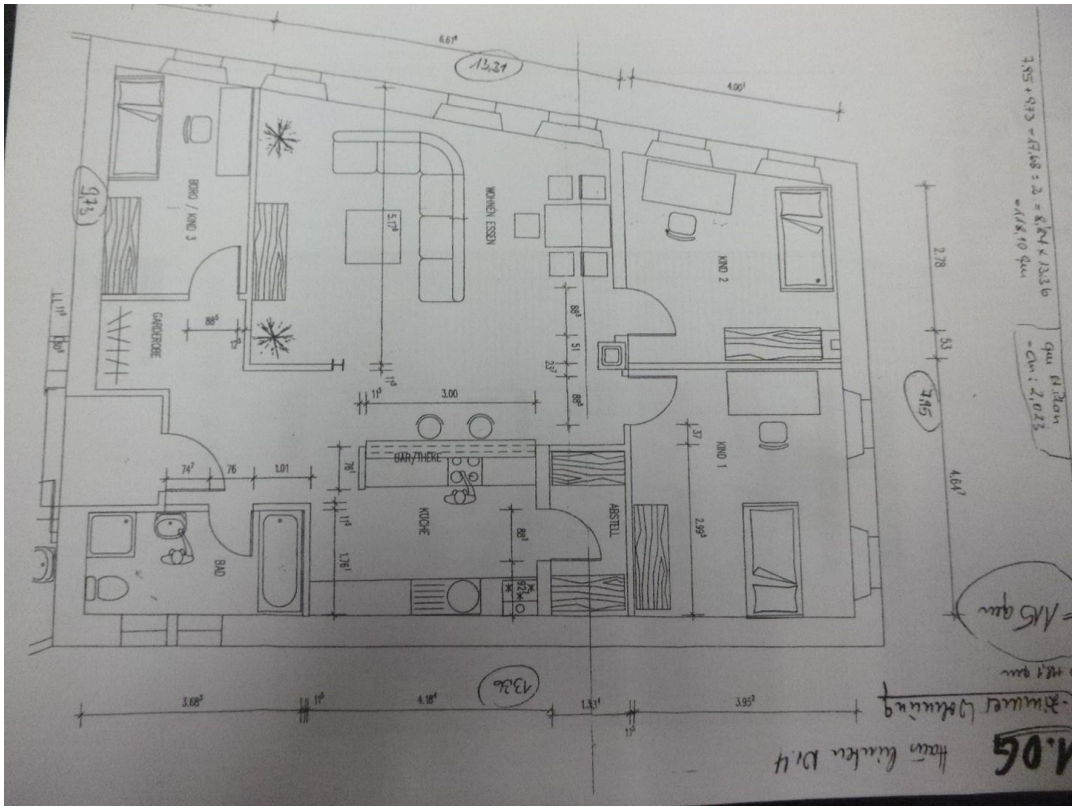
Plan Haus rot 1 Og



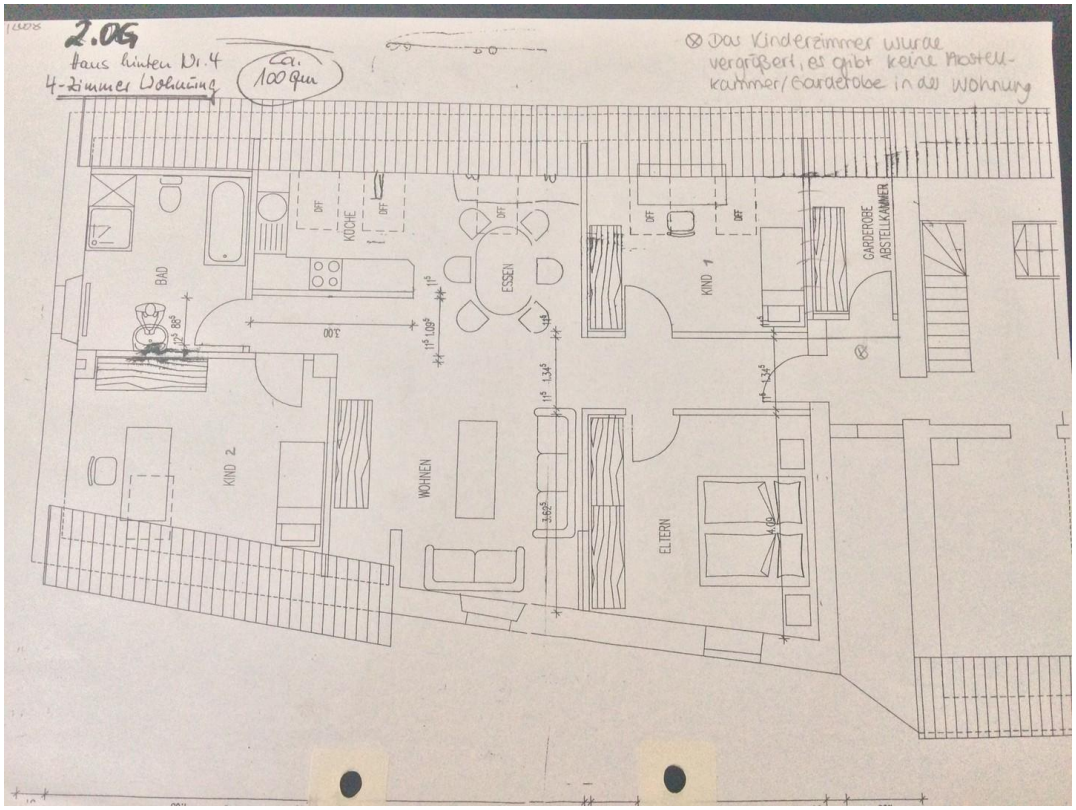
Plan Haus rot 2 Og



Plan Haus rot 3 OG



Plan Haus weiss 1 Og mit abw.



Plan Haus weiss 2 Og mit abw.