

# Exposé

## Stadthaus in Schwäbisch Hall

### Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in Schwäbisch Hall-Innenstadt



Objekt-Nr. OM-392011

**Stadthaus**

Verkauf: **949.000 €**

74523 Schwäbisch Hall  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |           |               |                   |
|-------------------|-----------|---------------|-------------------|
| Baujahr           | 1686      | Energieträger | Gas               |
| Grundstücksfläche | 134,00 m² | Übernahme     | Nach Vereinbarung |
| Etagen            | 3         | Zustand       | gepflegt          |
| Zimmer            | 10,00     | Badezimmer    | 3                 |
| Wohnfläche        | 291,00 m² | Heizung       | Etagenheizung     |
| Nutzfläche        | 50,00 m²  |               |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses repräsentative Wohn-und Geschäftshaus befindet sich in sehr guter Innenstadtlage in der Gelbinger Gasse (Fußgängerzone).

## Ausstattung

Das Haus wurde 1983 hochwertig umgebaut und grundsaniert. Es befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Im Keller gibt es abgetrennte Abteile für die Wohnungen.

Jede Mieteinheit hat eine eigene kostengünstige Gasetagenheizung ( keine Zusatzarbeit und Extrakosten bei Nebenkostenabrechnung!)

Im EG besteht eine Fußbodenheizung ansonsten Heizkörper.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Jahresnettomiete beträgt ca. 35.000.-€ mindestens bei Vollvermietung.

Wenn Sie die Maisonette selbst bewohnen wären evt. entstehende Finanzierungskosten durch die Mieteinnahmen und ersparte Miete gedeckt!!

In dieser Lage mitten in der schönsten Gasse von Schwäbisch Hall finden sie keine solche Wohngelegenheit mit Dachterrasse und Balkon.

Parken können sie in den naheliegenden Parkhäuser Langer Graben und Kocherquartier.

## Lage

Im Erdgeschoss sind gewerbliche Räume (98 qm). Im dazugehörigen trockenen und geräumigen Gewölbekeller befindet sich eine hochwertige KLAFS Sauna und eine Dusche/ Waschbecken.

Das EG ist fest vermietet (KM 1.200.-€).

Im 1.OG steht eine helle 3-Zimmer Wohnung (64qm) zur Verfügung. Von dort geht es auf eine riesige Dachterrasse (43 qm), diese wird von den Mietern im 1.OG und 2.OG gemeinsam genutzt (Aufteilung ca. 3/4 Wohnung 2.OG, 1/4 Wohnung 1.OG).

Die Wohnung ist vermietet (KM 671,25 €).

Im 2.OG und DG steht das Highlight, eine sofort beziehbare Maisonettewohnung mit 4 Zimmern (105 qm), Küche (Voll Ausstattung EBK) , 2Bäder/ WC und Balkon (6,25 qm), bereit.

Bei Vermietung ist eine Kaltmiete von 1.200.-€ mindestens zu erzielen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



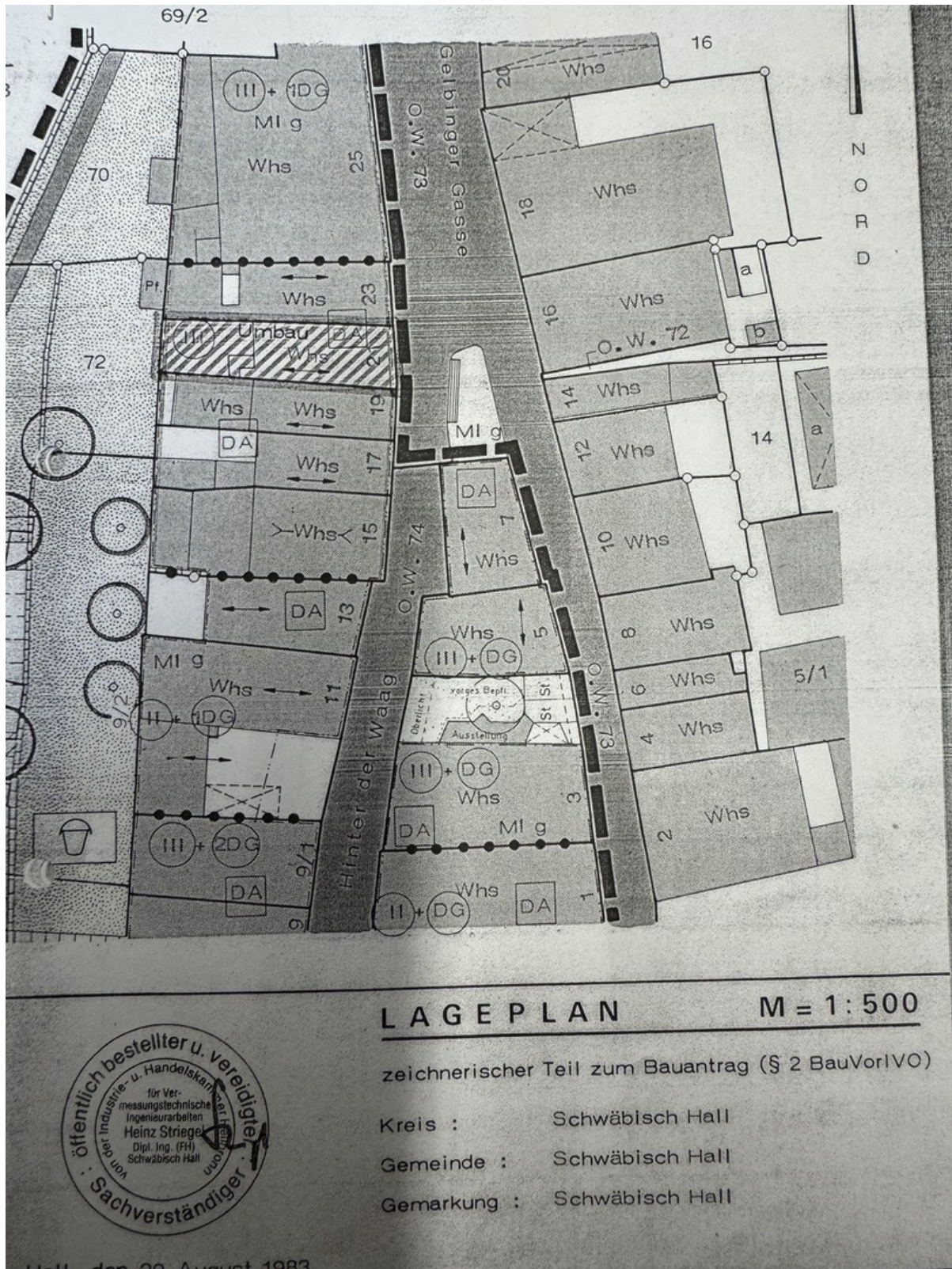


# Exposé - Galerie



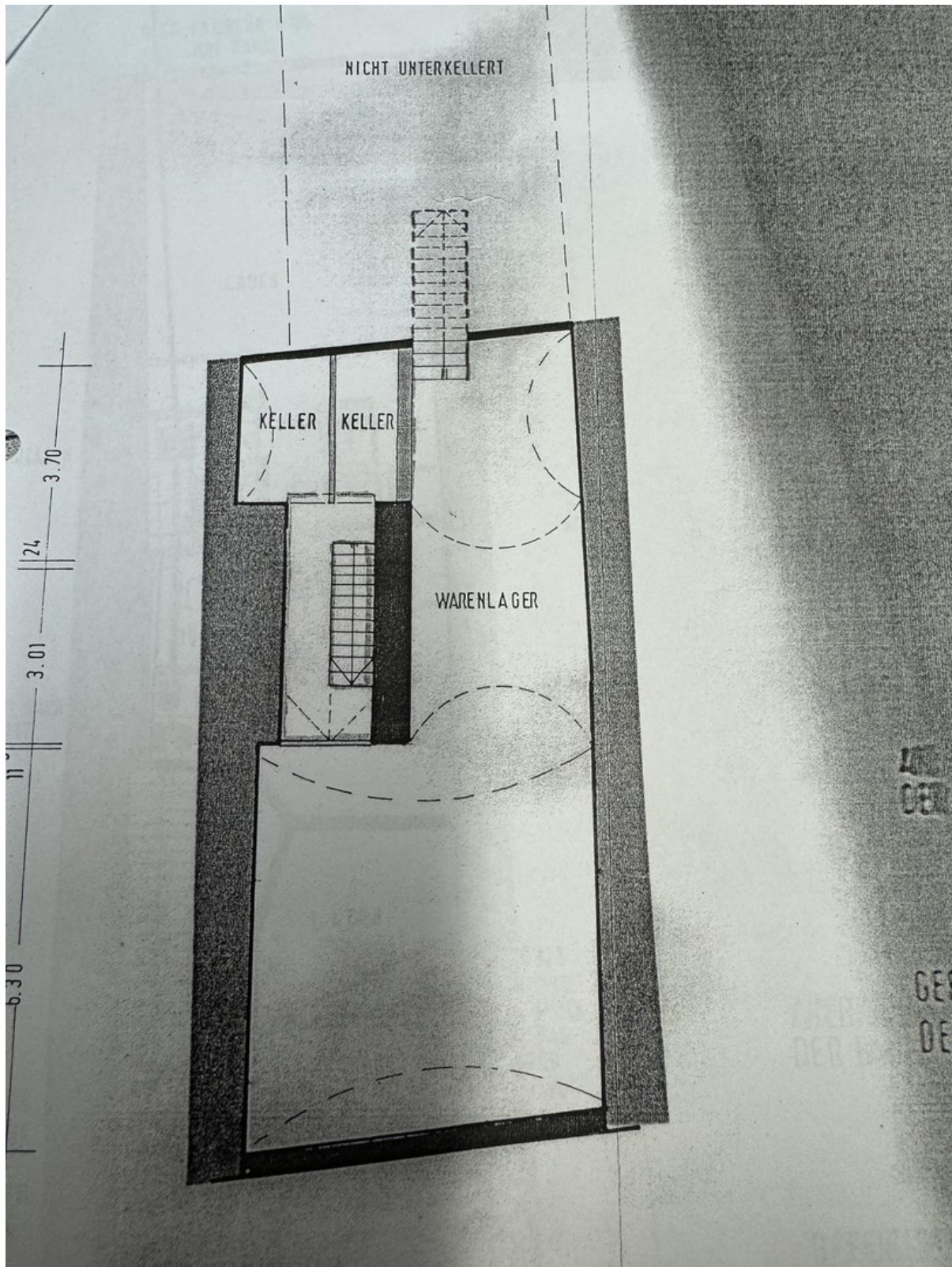


# Exposé - Grundrisse



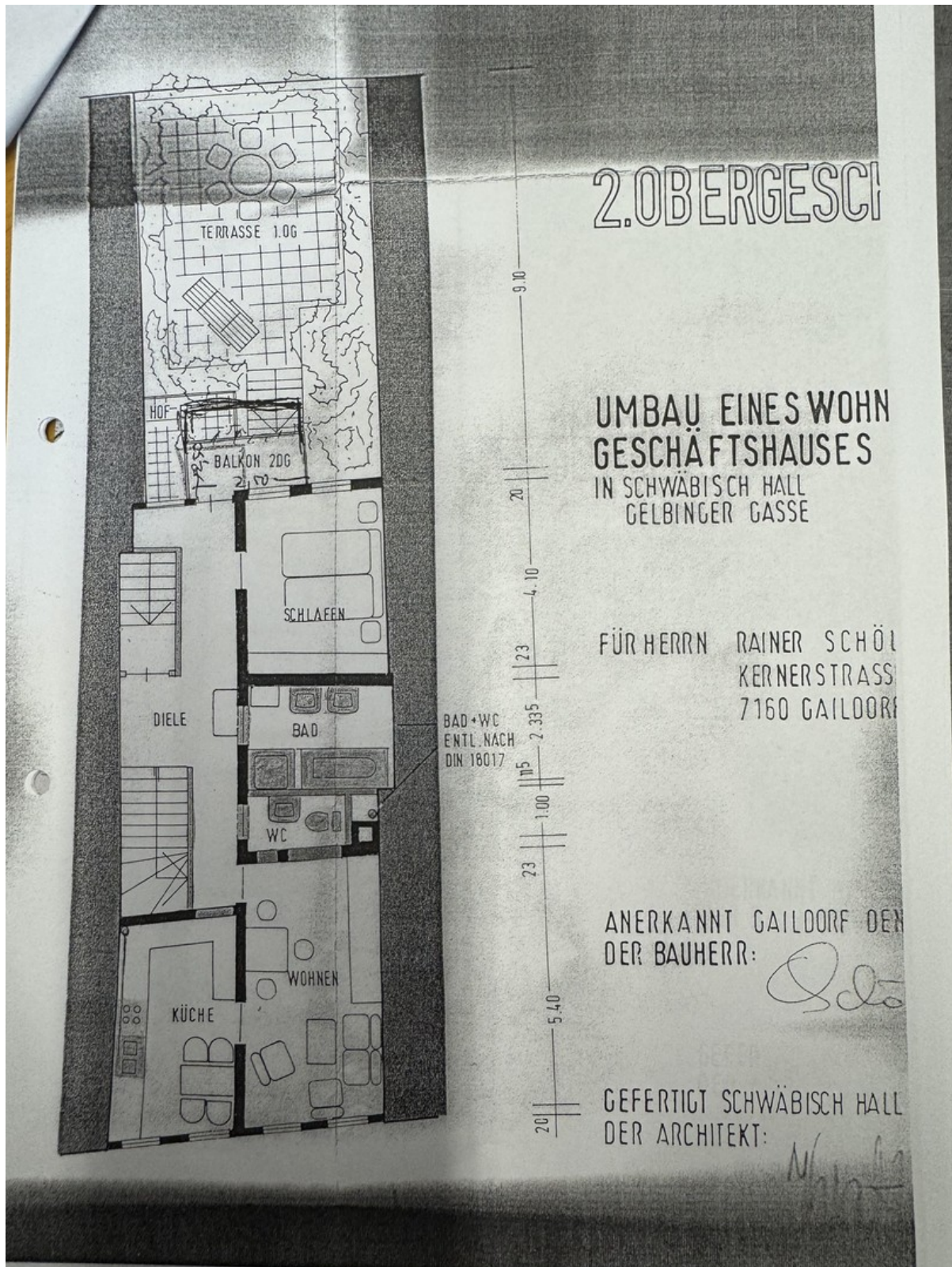


# Exposé - Grundrisse



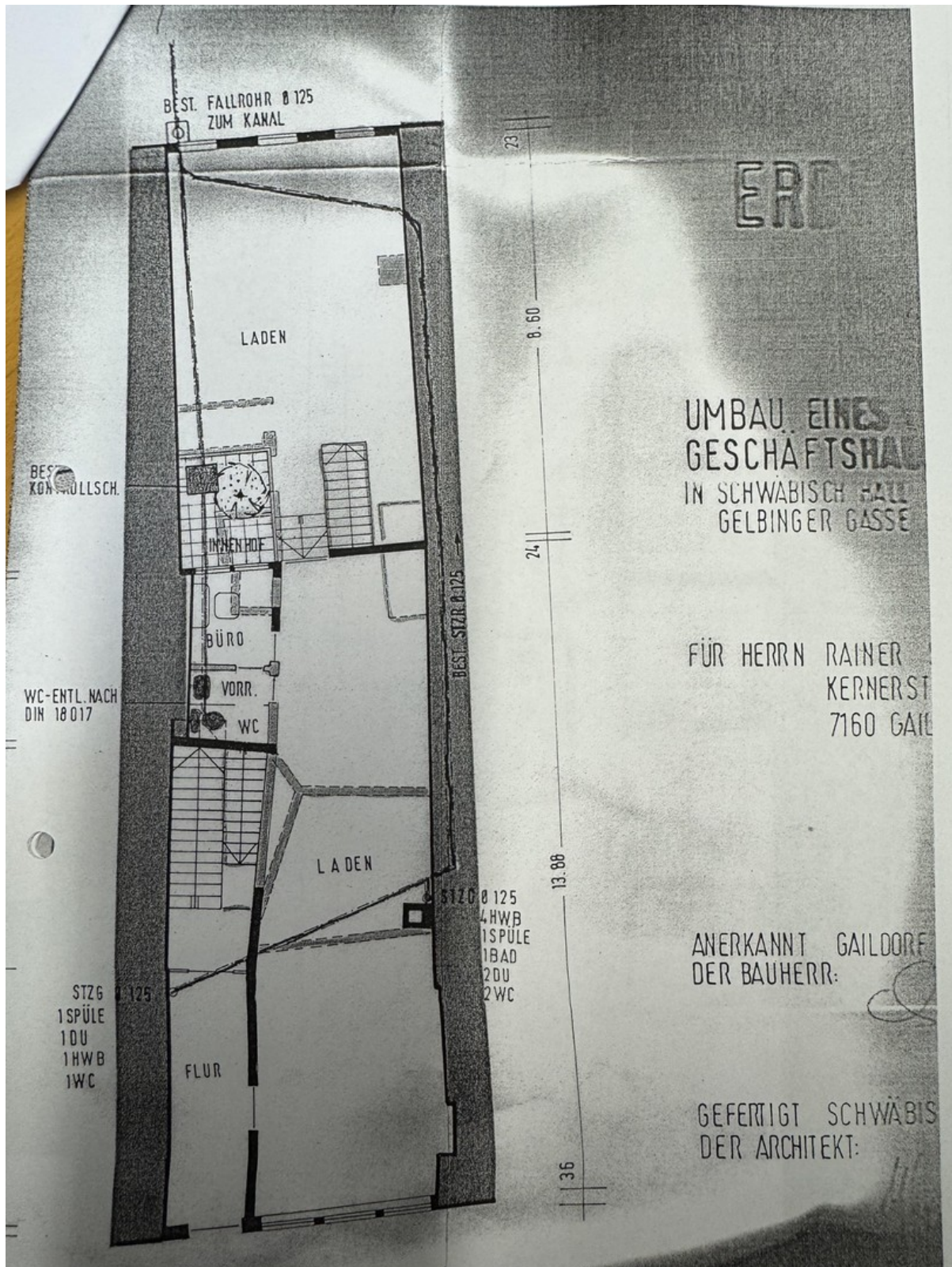


# Exposé - Grundrisse



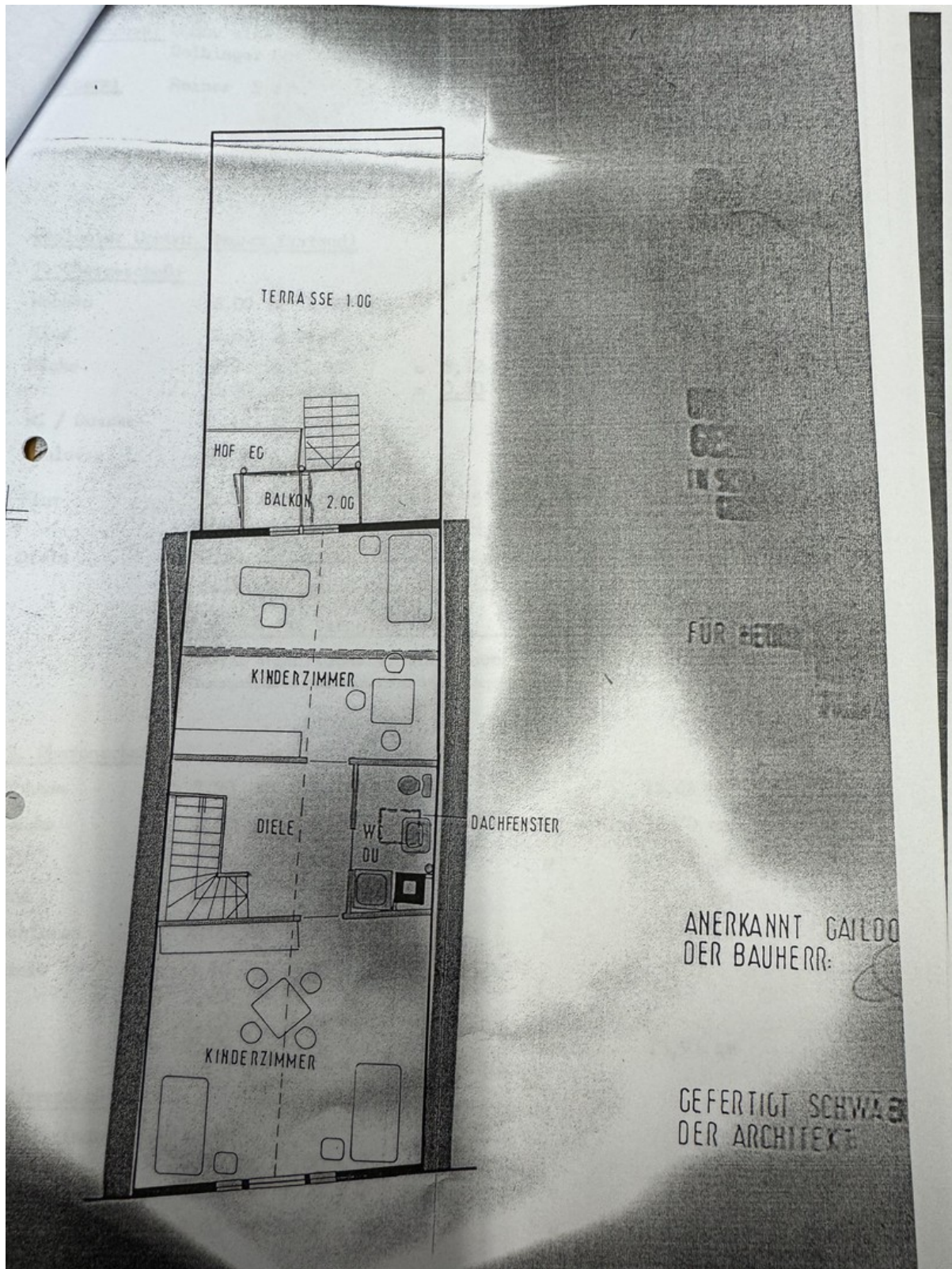


# Exposé - Grundrisse



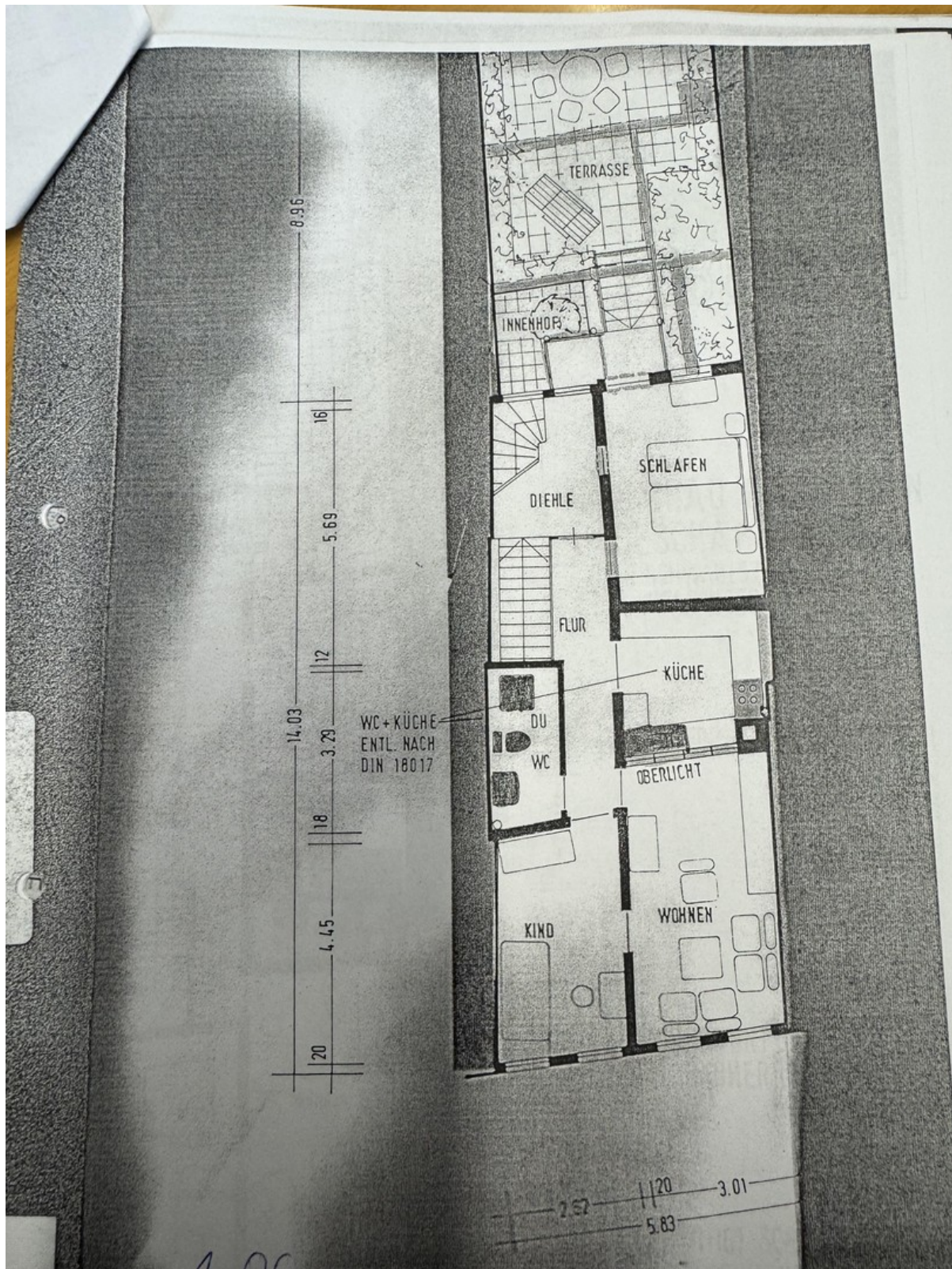


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

Gelbinger Gasse 21  
Verkauft: Rainer Schöllner, 7160 Gaildorf, Kernerstraße 11

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283

Geplanter Umbau: (Neuer Zustand)

1. Obergeschoß:

|                                         |                                     |   |          |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|---|----------|
| Wohnen                                  | 3,00 x 5,50                         | = | 16,50 qm |
| Kind                                    | 2,60 x 4,40                         | = | 11,44 qm |
| Küche                                   | 2,80 x 2,90 = 8,12                  |   |          |
| ./. 0,50 x 0,60 = 0,30                  |                                     | = | 7,82 qm  |
| WC / Dusche                             | 1,45 x 3,20                         | = | 4,64 qm  |
| Schlafen                                | $\frac{4,50 + 4,90}{2} \times 3,00$ | = | 14,10 qm |
| Flur                                    | 5,75 x 1,00 = 5,75                  |   |          |
| + 0,20 x 2,50 = 0,50                    |                                     | = | 6,25 qm  |
| Diele                                   | 2,20 x 3,00 = 6,60                  |   |          |
| ./. 1,10 x 1,10 = 1,21                  |                                     | = | 5,39 qm  |
|                                         |                                     |   | 66,14 qm |
| ./. 3% für Verputz                      |                                     |   | 1,98 qm  |
| Reine Wohnfläche 1. OG. (neuer Zustand) |                                     |   | 64,16 qm |

=====

2. Obergeschoß:

|                      |                    |   |          |
|----------------------|--------------------|---|----------|
| Wohnen               | 2,90 x 5,40        | = | 15,66 qm |
| Küche                | 4,50 x 2,60        | = | 11,70 qm |
| WC                   | 2,15 x 1,15        | = | 2,47 qm  |
| Bad                  | 3,20 x 2,20        | = | 7,04 qm  |
| Schlafen             | 4,00 x 3,00        | = | 12,00 qm |
| Diele                | 3,10 x 1,00 = 3,10 |   |          |
| + 2,60 x 2,00 = 5,20 |                    |   |          |
| + 1,20 x 2,90 = 3,48 |                    |   |          |
| + 2,25 x 0,95 = 2,13 |                    | = | 13,91 qm |

Dachgeschoß:

|                          |                     |   |          |
|--------------------------|---------------------|---|----------|
| Kinderzimmer             | 4,90 x 2,50 = 12,25 |   |          |
| + 4,80 x 1,00 : 2 = 2,40 |                     |   |          |
| + 5,00 x 1,00 : 2 = 2,50 |                     | = | 17,15 qm |
| Bad / WC                 | 3,00 x 1,00 : 2     | = | 1,50 qm  |
| Diele                    | 2,25 x 3,20 = 7,20  |   |          |
| + 0,50 x 2,30 : 2 = 0,57 |                     |   |          |

7 0 1



# Exposé - Grundrisse

Reine Wohnfläche 1. OG. (neuer Zustand) 64,16 qm  
=====

## 2. Obergeschoß:

|          |               |   |          |
|----------|---------------|---|----------|
| Wohnen   | 2,90 x 5,40   | = | 15,66 qm |
| Küche    | 4,50 x 2,60   | = | 11,70 qm |
| WC       | 2,15 x 1,15   | = | 2,47 qm  |
| Bad      | 3,20 x 2,20   | = | 7,04 qm  |
| Schlafen | 4,00 x 3,00   | = | 12,00 qm |
| Diele    | 3,10 x 1,00   | = | 3,10     |
|          | + 2,60 x 2,00 | = | 5,20     |
|          | + 1,20 x 2,90 | = | 3,48     |
|          | + 2,25 x 0,95 | = | 2,13     |
|          |               | = | 13,91 qm |

## Dachgeschoß:

|              |                   |   |          |
|--------------|-------------------|---|----------|
| Kinderzimmer | 4,90 x 2,50       | = | 12,25    |
|              | + 4,80 x 1,00 : 2 | = | 2,40     |
|              | + 5,00 x 1,00 : 2 | = | 2,50     |
|              |                   | = | 17,15 qm |
| Bad / WC     | 3,00 x 1,00 : 2   | = | 1,50 qm  |
| Diele        | 2,25 x 3,20       | = | 7,20     |
|              | + 0,50 x 2,30 : 2 | = | 0,57     |
|              | + 0,50 x 0,70 : 2 | = | 0,17     |
|              |                   | = | 7,94 qm  |
| Kinderzimmer | 5,30 x 2,50       | = | 13,25    |
|              | + 5,40 x 1,00 : 2 | = | 2,70     |
|              | + 5,20 x 1,00 : 2 | = | 2,60     |
|              |                   | = | 18,55 qm |

107,92 qm

./. 3% für Verputz 3,24 qm

Reine Wohnfläche 2.OG.+DG neuer Zustand 104,68 qm  
=====

## Zusammenstellung (neuer Zustand)

|                     |                               |           |
|---------------------|-------------------------------|-----------|
| Wohnfläche          | 1. O b e r g e s c h o ß      | 64,16 qm  |
| Wohnfläche          | 2. Obergeschoß u. Dachgeschoß | 104,68 qm |
| W o h n f l ä c h e | insgesamt:                    | 168,84 qm |

=====

Aufgestellt: Schwäb. Hall, 30. 8. 1983

Architekt:

