

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Schwäbisch Hall

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in Schwäbisch Hall-Innenstadt



Objekt-Nr. OM-400993

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **849.000 €**

74523 Schwäbisch Hall
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	134,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Gewerbefläche	98,00 m ²
Wohnfläche	191,00 m ²	Gesamtfläche	291,00 m ²
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

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 evtl. 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



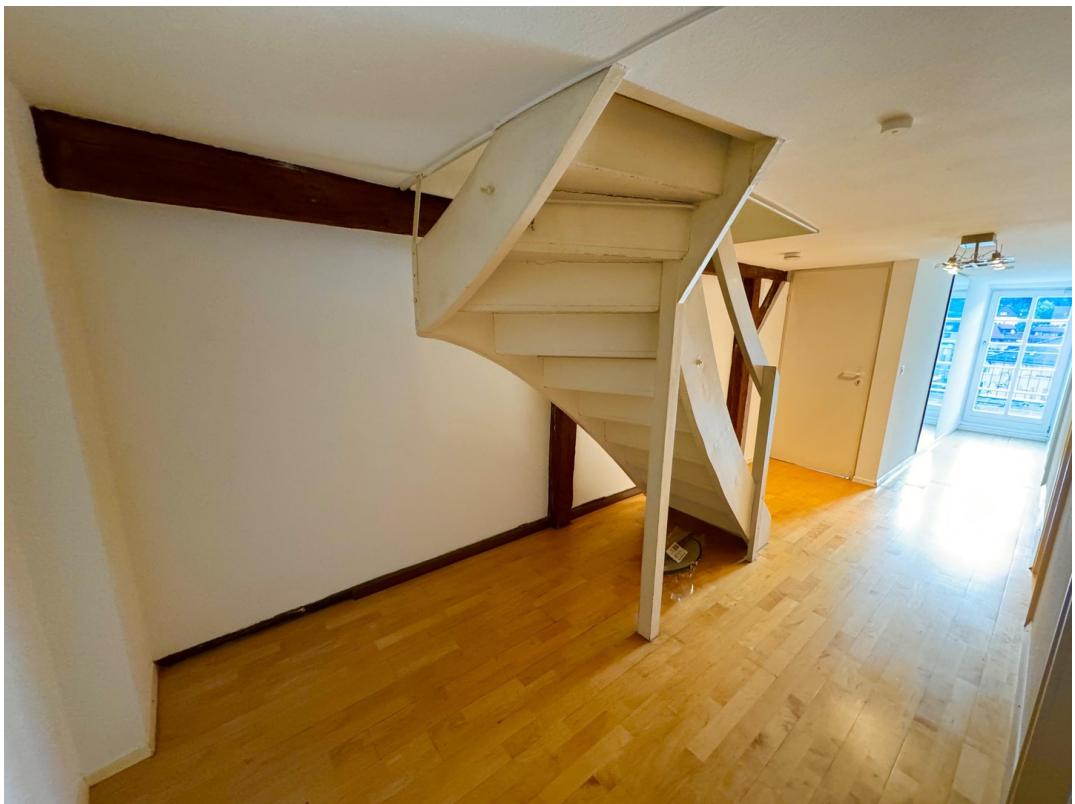
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



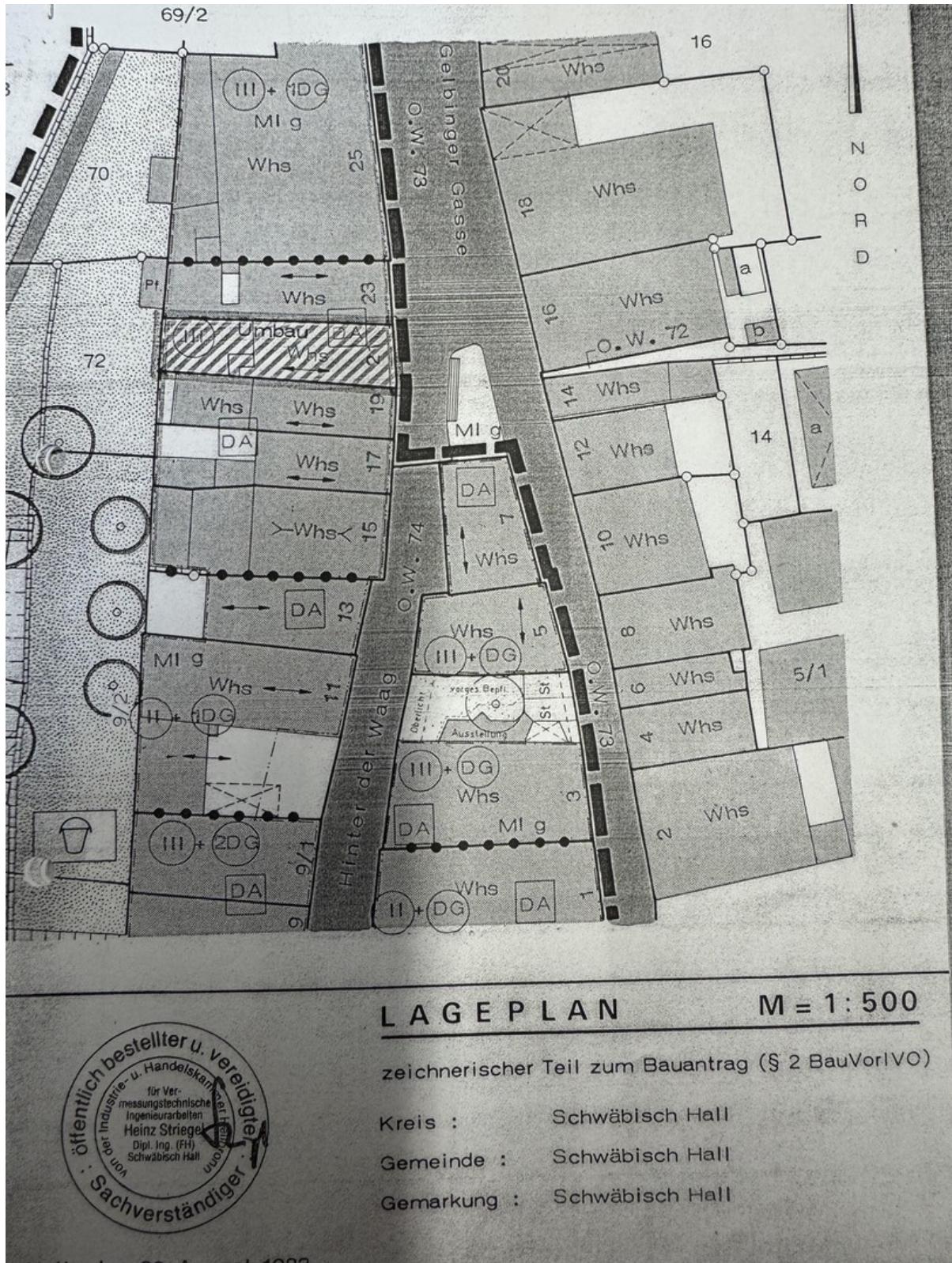
Exposé - Galerie



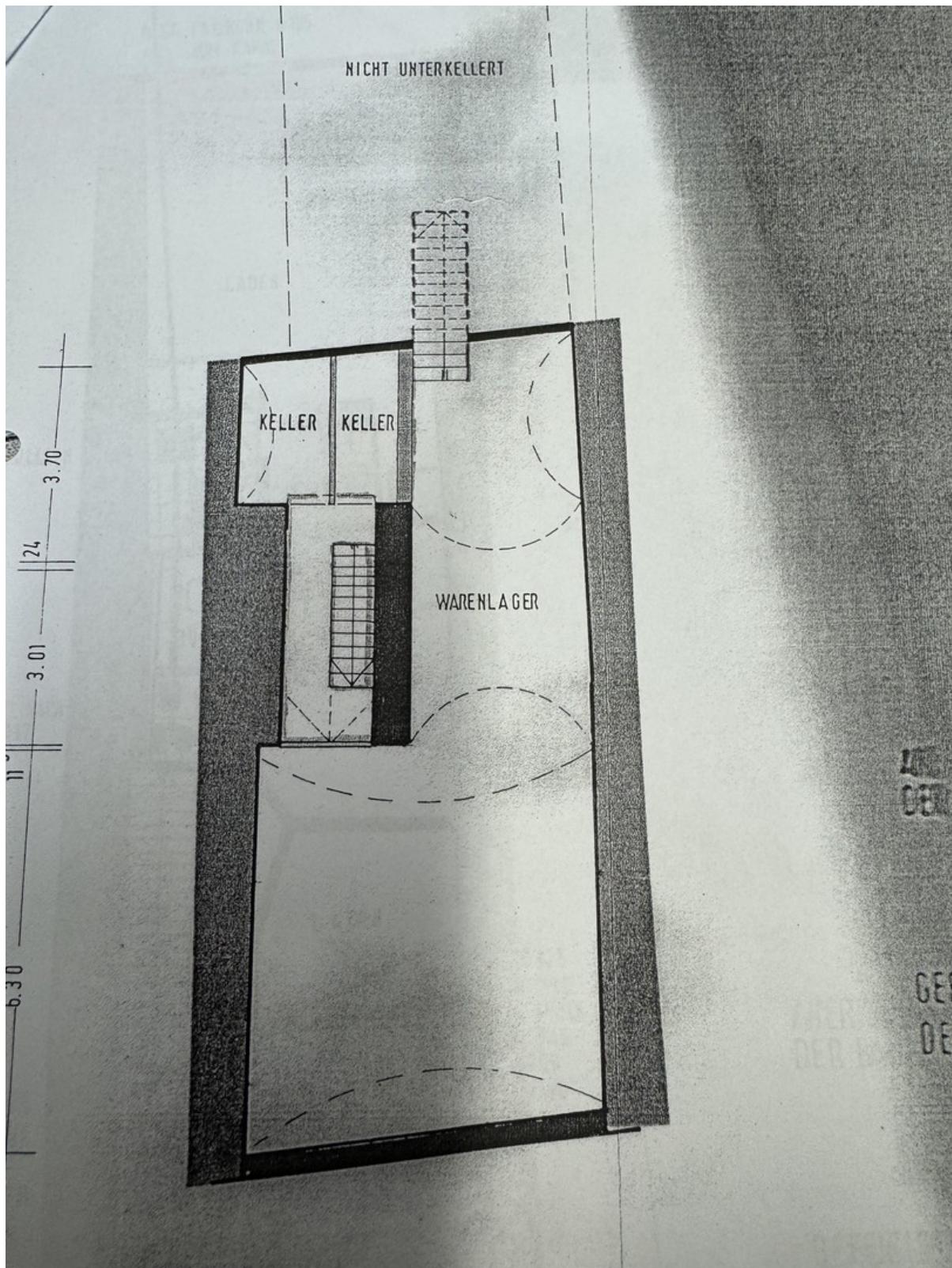
Exposé - Galerie



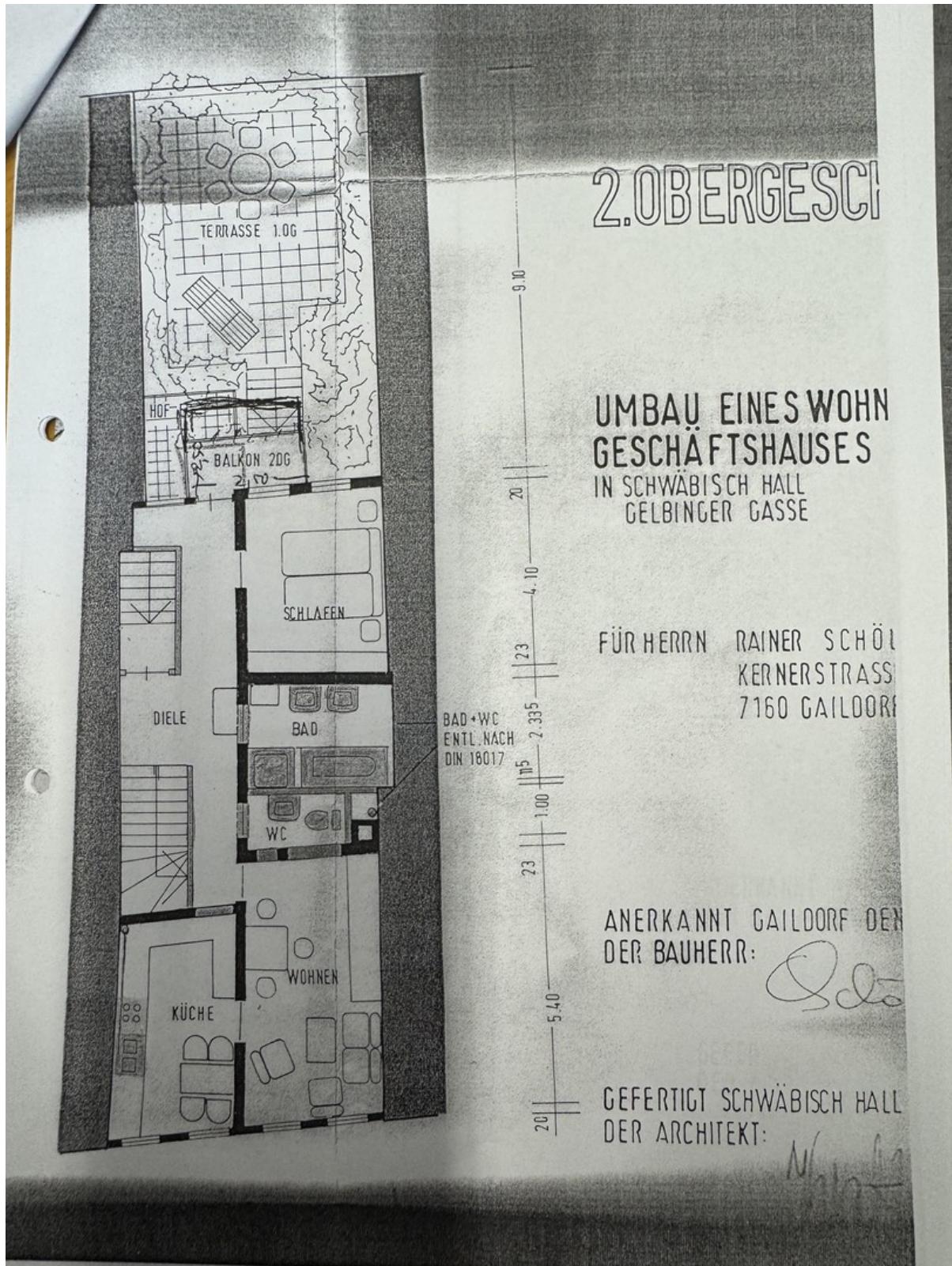
Exposé - Grundrisse



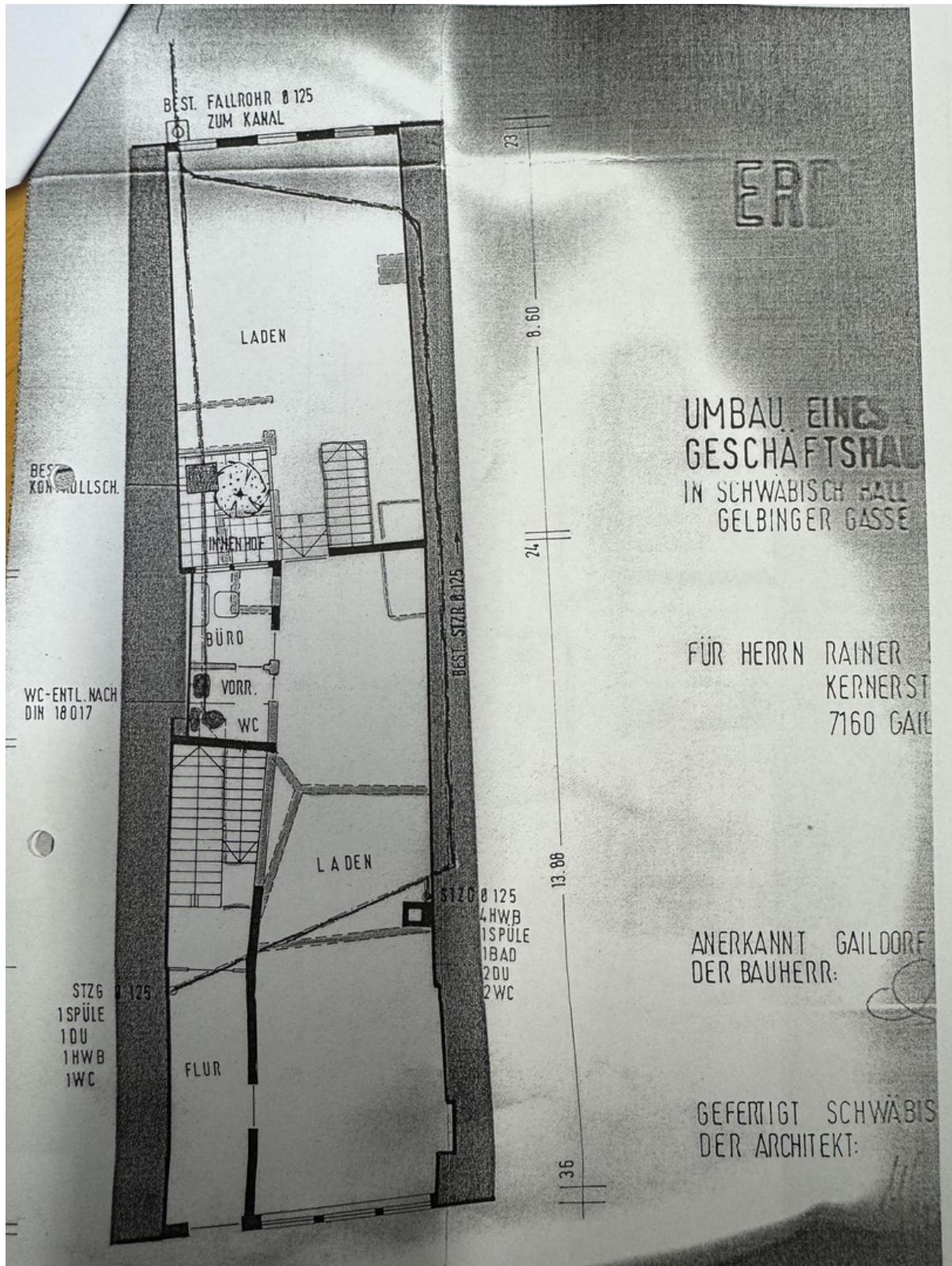
Exposé - Grundrisse



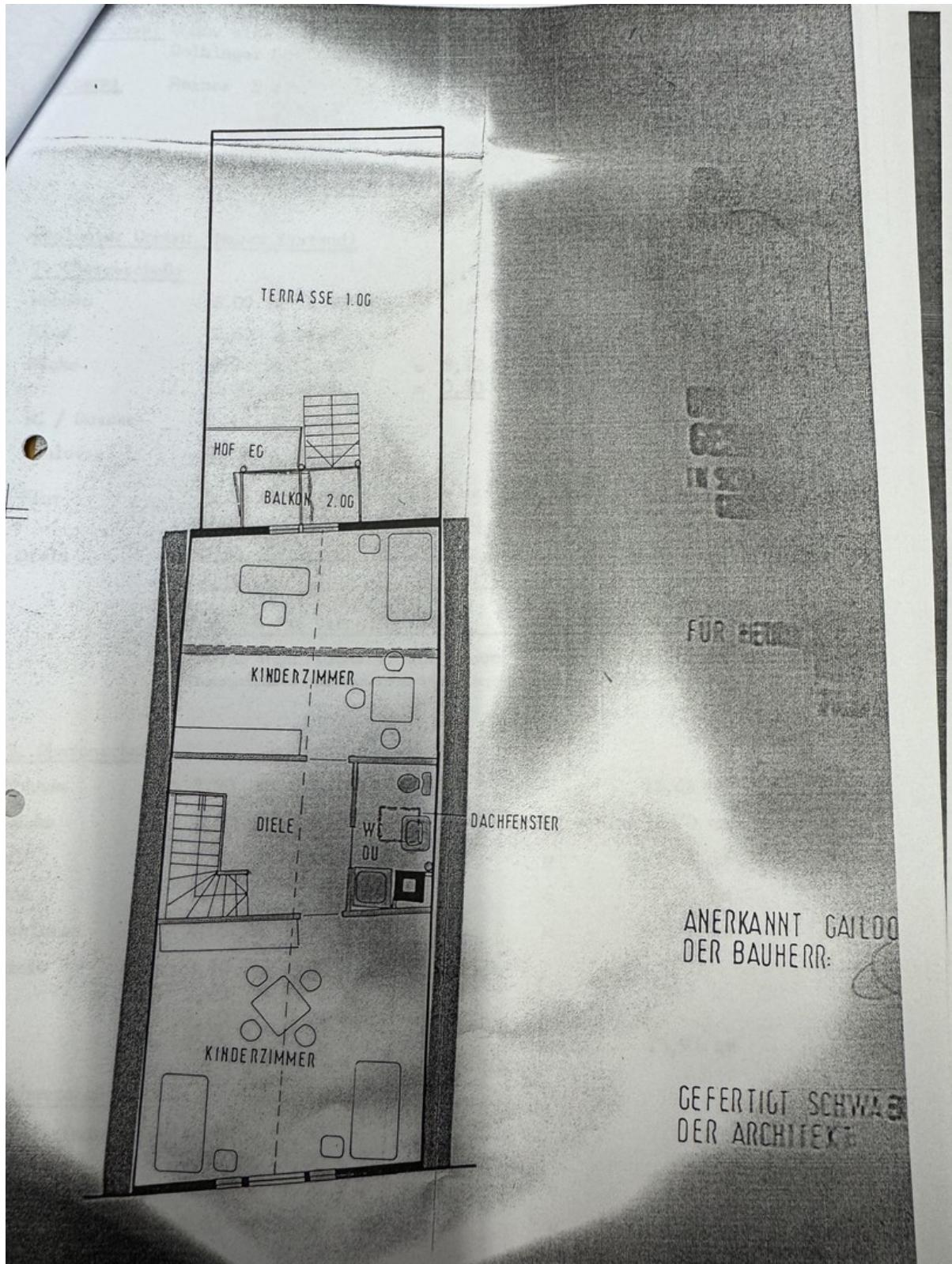
Exposé - Grundrisse



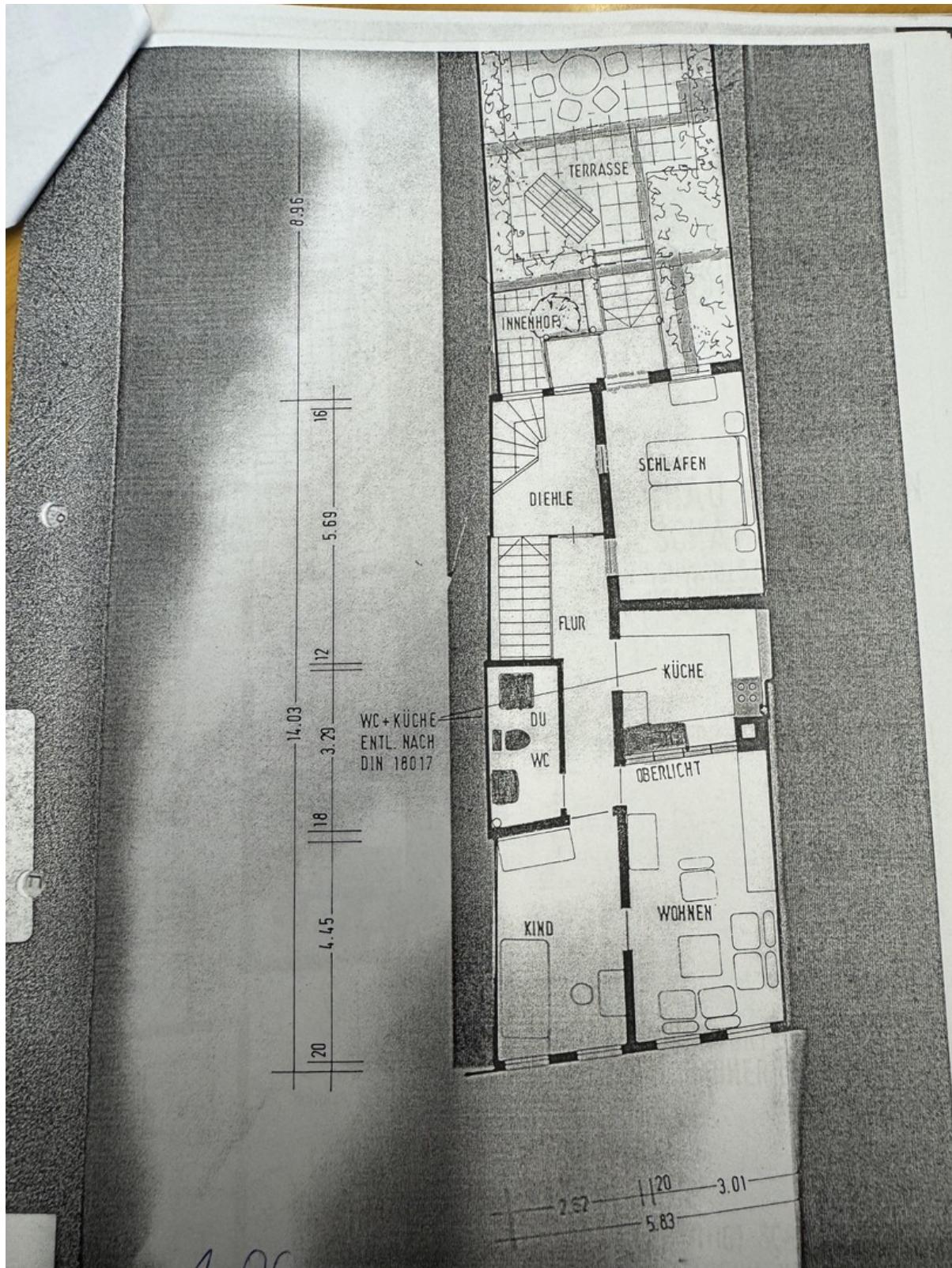
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Gelbinger Gasse 21 Euherren: Rainer Schöller, 7160 Gaeldorf, Kernerstraße 11																																																																																																	
<u>Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283</u>																																																																																																	
<u>Geplanter Umbau: (Neuer Zustand)</u>																																																																																																	
<u>1. Obergeschoß:</u>																																																																																																	
<table border="0"> <tr> <td>Wohnen</td> <td>3,00</td> <td>×</td> <td>5,50</td> <td>=</td> <td>16,50 qm</td> </tr> <tr> <td>Kind</td> <td>2,60</td> <td>×</td> <td>4,40</td> <td>=</td> <td>11,44 qm</td> </tr> <tr> <td>Küche</td> <td>2,80</td> <td>×</td> <td>2,90</td> <td>=</td> <td>8,12 qm</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0,50</td> <td>×</td> <td>0,60</td> <td>=</td> <td>0,30 qm</td> </tr> <tr> <td>WC / Dusche</td> <td>1,45</td> <td>×</td> <td>3,20</td> <td>=</td> <td>4,64 qm</td> </tr> <tr> <td>Schlafen</td> <td>4,50</td> <td>+</td> <td>4,90</td> <td>×</td> <td>3,00</td> <td>=</td> <td>14,10 qm</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Flur</td> <td>5,75</td> <td>×</td> <td>1,00</td> <td>=</td> <td>5,75 qm</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0,20</td> <td>×</td> <td>2,50</td> <td>=</td> <td>0,50 qm</td> </tr> <tr> <td>Diele</td> <td>2,20</td> <td>×</td> <td>3,00</td> <td>=</td> <td>6,60 qm</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1,10</td> <td>×</td> <td>1,10</td> <td>=</td> <td>1,21 qm</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>5,39 qm</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>66,14 qm</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1,98 qm</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: right;"><u>Reine Wohnfläche 1. OG. (neuer Zustand)</u> 64,16 qm</td></tr> </table>					Wohnen	3,00	×	5,50	=	16,50 qm	Kind	2,60	×	4,40	=	11,44 qm	Küche	2,80	×	2,90	=	8,12 qm		0,50	×	0,60	=	0,30 qm	WC / Dusche	1,45	×	3,20	=	4,64 qm	Schlafen	4,50	+	4,90	×	3,00	=	14,10 qm		2							Flur	5,75	×	1,00	=	5,75 qm		0,20	×	2,50	=	0,50 qm	Diele	2,20	×	3,00	=	6,60 qm		1,10	×	1,10	=	1,21 qm						5,39 qm						66,14 qm						1,98 qm	<u>Reine Wohnfläche 1. OG. (neuer Zustand)</u> 64,16 qm				
Wohnen	3,00	×	5,50	=	16,50 qm																																																																																												
Kind	2,60	×	4,40	=	11,44 qm																																																																																												
Küche	2,80	×	2,90	=	8,12 qm																																																																																												
	0,50	×	0,60	=	0,30 qm																																																																																												
WC / Dusche	1,45	×	3,20	=	4,64 qm																																																																																												
Schlafen	4,50	+	4,90	×	3,00	=	14,10 qm																																																																																										
	2																																																																																																
Flur	5,75	×	1,00	=	5,75 qm																																																																																												
	0,20	×	2,50	=	0,50 qm																																																																																												
Diele	2,20	×	3,00	=	6,60 qm																																																																																												
	1,10	×	1,10	=	1,21 qm																																																																																												
					5,39 qm																																																																																												
					66,14 qm																																																																																												
					1,98 qm																																																																																												
<u>Reine Wohnfläche 1. OG. (neuer Zustand)</u> 64,16 qm																																																																																																	
<u>2. Obergeschoß:</u>																																																																																																	
<table border="0"> <tr> <td>Wohnen</td> <td>2,90</td> <td>×</td> <td>5,40</td> <td>=</td> <td>15,66 qm</td> </tr> <tr> <td>Küche</td> <td>4,50</td> <td>×</td> <td>2,60</td> <td>=</td> <td>11,70 qm</td> </tr> <tr> <td>WC</td> <td>2,15</td> <td>×</td> <td>1,15</td> <td>=</td> <td>2,47 qm</td> </tr> <tr> <td>Bad</td> <td>3,20</td> <td>×</td> <td>2,20</td> <td>=</td> <td>7,04 qm</td> </tr> <tr> <td>Schlafen</td> <td>4,00</td> <td>×</td> <td>3,00</td> <td>=</td> <td>12,00 qm</td> </tr> <tr> <td>Diele</td> <td>3,10</td> <td>×</td> <td>1,00</td> <td>=</td> <td>3,10 qm</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2,60</td> <td>×</td> <td>2,00</td> <td>=</td> <td>5,20 qm</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1,20</td> <td>×</td> <td>2,90</td> <td>=</td> <td>3,48 qm</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2,25</td> <td>×</td> <td>0,95</td> <td>=</td> <td>2,13 qm</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>13,91 qm</td> </tr> </table>					Wohnen	2,90	×	5,40	=	15,66 qm	Küche	4,50	×	2,60	=	11,70 qm	WC	2,15	×	1,15	=	2,47 qm	Bad	3,20	×	2,20	=	7,04 qm	Schlafen	4,00	×	3,00	=	12,00 qm	Diele	3,10	×	1,00	=	3,10 qm		2,60	×	2,00	=	5,20 qm		1,20	×	2,90	=	3,48 qm		2,25	×	0,95	=	2,13 qm						13,91 qm																																	
Wohnen	2,90	×	5,40	=	15,66 qm																																																																																												
Küche	4,50	×	2,60	=	11,70 qm																																																																																												
WC	2,15	×	1,15	=	2,47 qm																																																																																												
Bad	3,20	×	2,20	=	7,04 qm																																																																																												
Schlafen	4,00	×	3,00	=	12,00 qm																																																																																												
Diele	3,10	×	1,00	=	3,10 qm																																																																																												
	2,60	×	2,00	=	5,20 qm																																																																																												
	1,20	×	2,90	=	3,48 qm																																																																																												
	2,25	×	0,95	=	2,13 qm																																																																																												
					13,91 qm																																																																																												
<u>Dachgeschoß:</u>																																																																																																	
<table border="0"> <tr> <td>Kinderzimmer</td> <td>4,90</td> <td>×</td> <td>2,50</td> <td>=</td> <td>12,25 qm</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4,80</td> <td>×</td> <td>1,00</td> <td>:</td> <td>2 = 2,40 qm</td> </tr> <tr> <td></td> <td>5,00</td> <td>×</td> <td>1,00</td> <td>:</td> <td>2 = 2,50 qm</td> </tr> <tr> <td>Bad / WC</td> <td>3,00</td> <td>×</td> <td>1,00</td> <td>:</td> <td>2 = 1,50 qm</td> </tr> <tr> <td>Diele</td> <td>2,25</td> <td>×</td> <td>3,20</td> <td>=</td> <td>7,20 qm</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0,50</td> <td>×</td> <td>2,30</td> <td>:</td> <td>2 = 0,57 qm</td> </tr> </table>					Kinderzimmer	4,90	×	2,50	=	12,25 qm		4,80	×	1,00	:	2 = 2,40 qm		5,00	×	1,00	:	2 = 2,50 qm	Bad / WC	3,00	×	1,00	:	2 = 1,50 qm	Diele	2,25	×	3,20	=	7,20 qm		0,50	×	2,30	:	2 = 0,57 qm																																																									
Kinderzimmer	4,90	×	2,50	=	12,25 qm																																																																																												
	4,80	×	1,00	:	2 = 2,40 qm																																																																																												
	5,00	×	1,00	:	2 = 2,50 qm																																																																																												
Bad / WC	3,00	×	1,00	:	2 = 1,50 qm																																																																																												
Diele	2,25	×	3,20	=	7,20 qm																																																																																												
	0,50	×	2,30	:	2 = 0,57 qm																																																																																												

Exposé - Grundrisse

Reine Wohnfläche 1. OG. (neuer Zustand) 64,16 qm				
<u>2. Obergeschoß:</u>				
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	= <u>2,13</u> = 13,91 qm
<u>Dachgeschoß:</u>				
Kinderzimmer	4,90	x	2,50	= 12,25
	+ 4,80	x	1,00 : 2	= 2,40
	+ 5,00	x	1,00 : 2	= <u>2,50</u> = 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	= <u>0,17</u> = 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				
<u>Zusammenstellung (neuer Zustand)</u>				
Wohnfläche	1. Obergeschoß			64,16 qm
Wohnfläche	2. Obergeschoß u. Dachgeschoß			104,68 qm
Wohnfläche	insgesamt:			168,84 qm

Aufgestellt: Schwäb. Hall, 30. 8. 1983
Architekt:

