

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	1648	Modernisierung Jahr	1983
Grundstücksfläche	134,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Gewerbefläche	98,00 m ²
Wohnfläche	193,00 m ²	Gesamtfläche	291,00 m ²
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Preis pro m ²	2.917,00 €	Nettomiete Soll	3.171
Übernahme	Nach Vereinbarung	Anzahl Einheiten	3

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 Kellerabteile 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 (ca.70 qm) zur Verfügung. Von dort geht es auf eine riesige Dachterrasse (ca.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 befindet sich das Highlight, eine sofort beziehbare Maisonettewohnung mit 4 Zimmern (ca.123 qm), Küche (Voll Ausstattung EBK), 2Bäder/ WC und Balkon (6,25 qm) Dachterrasse (ca. 15 qm 1. OG).

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



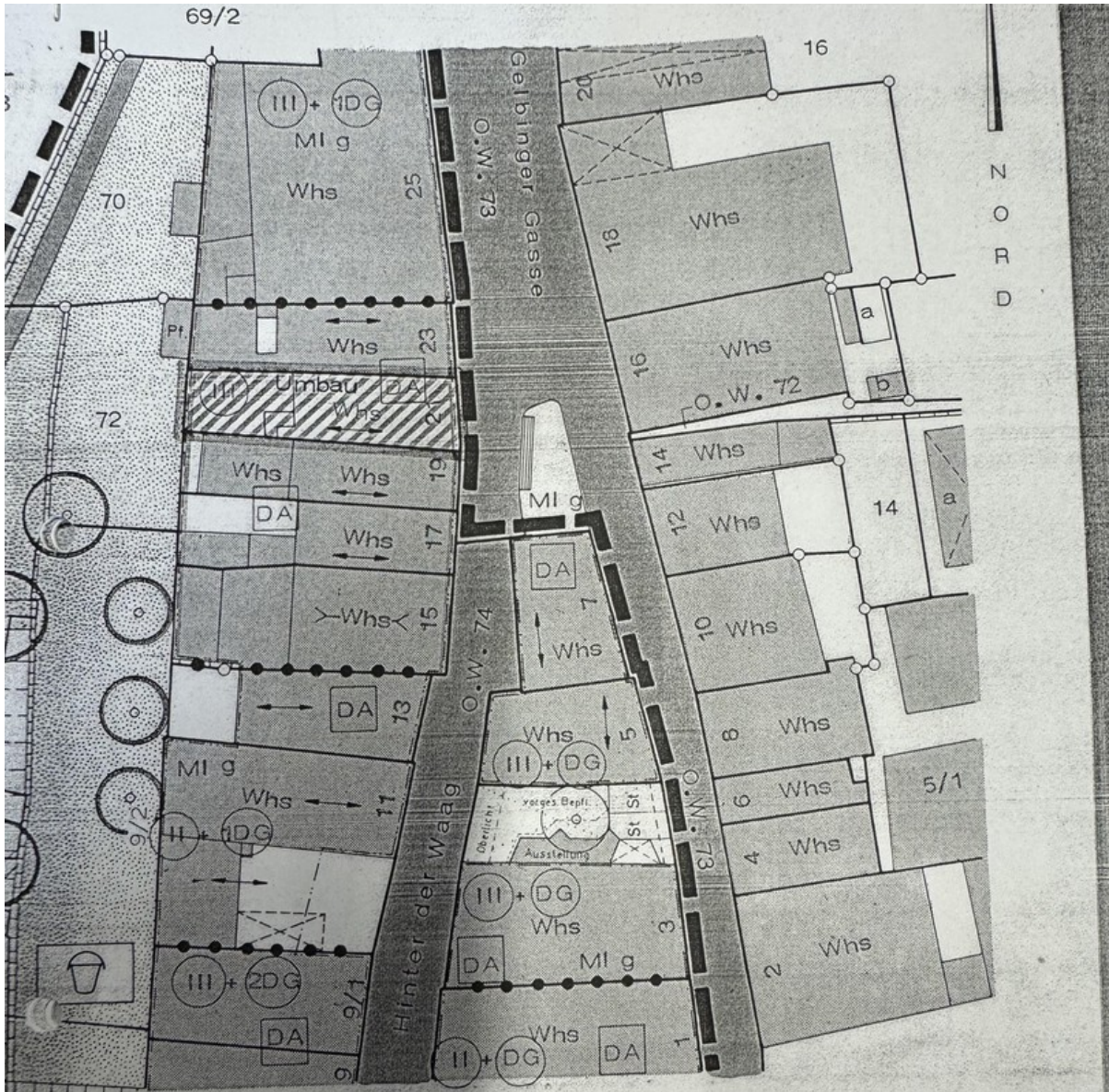
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



LAGEPLAN

M = 1:500

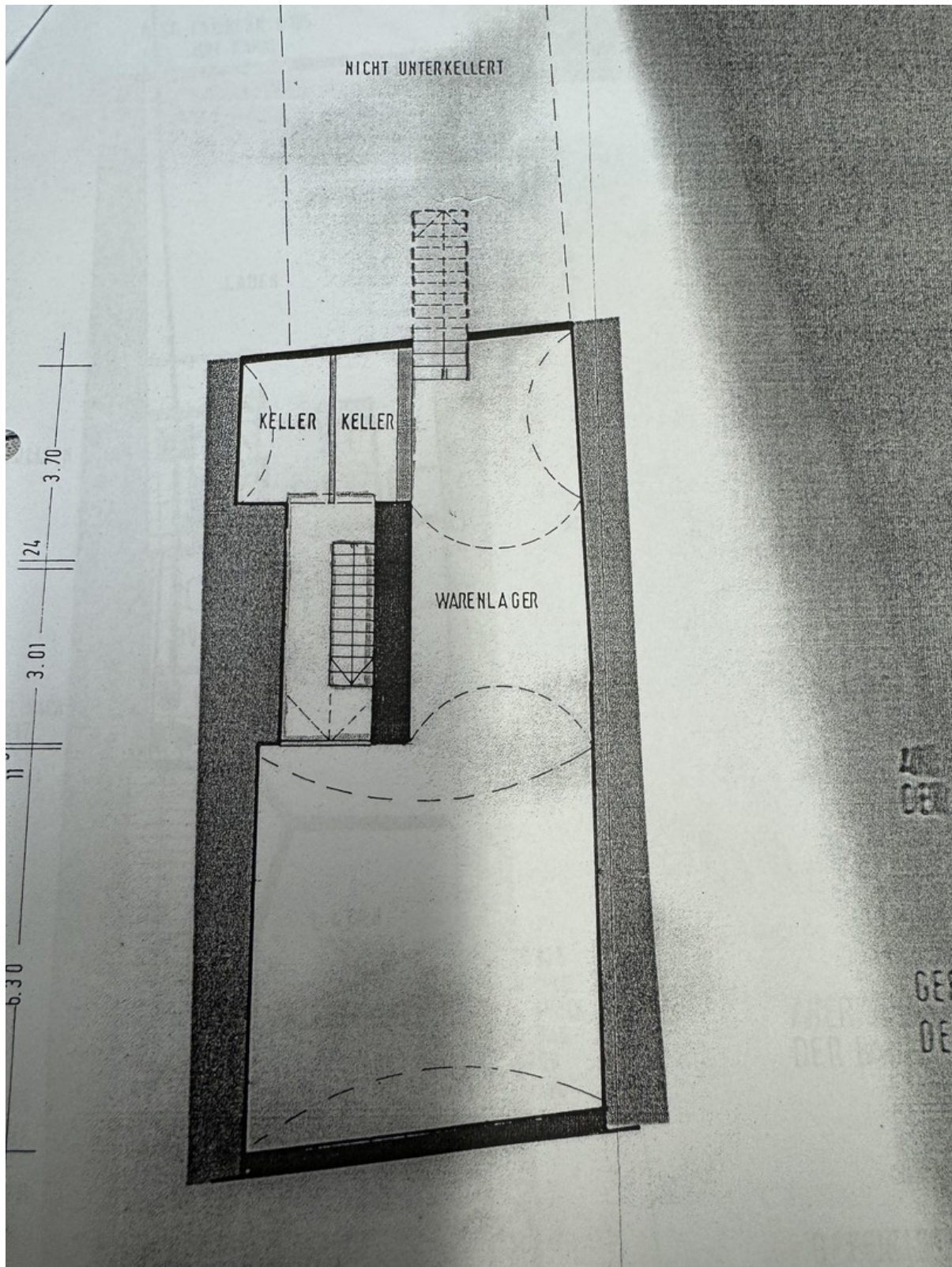
zeichnerischer Teil zum Bauantrag (§ 2 BauVorIVO)

Kreis : Schwäbisch Hall
 Gemeinde : Schwäbisch Hall
 Gemarkung : Schwäbisch Hall

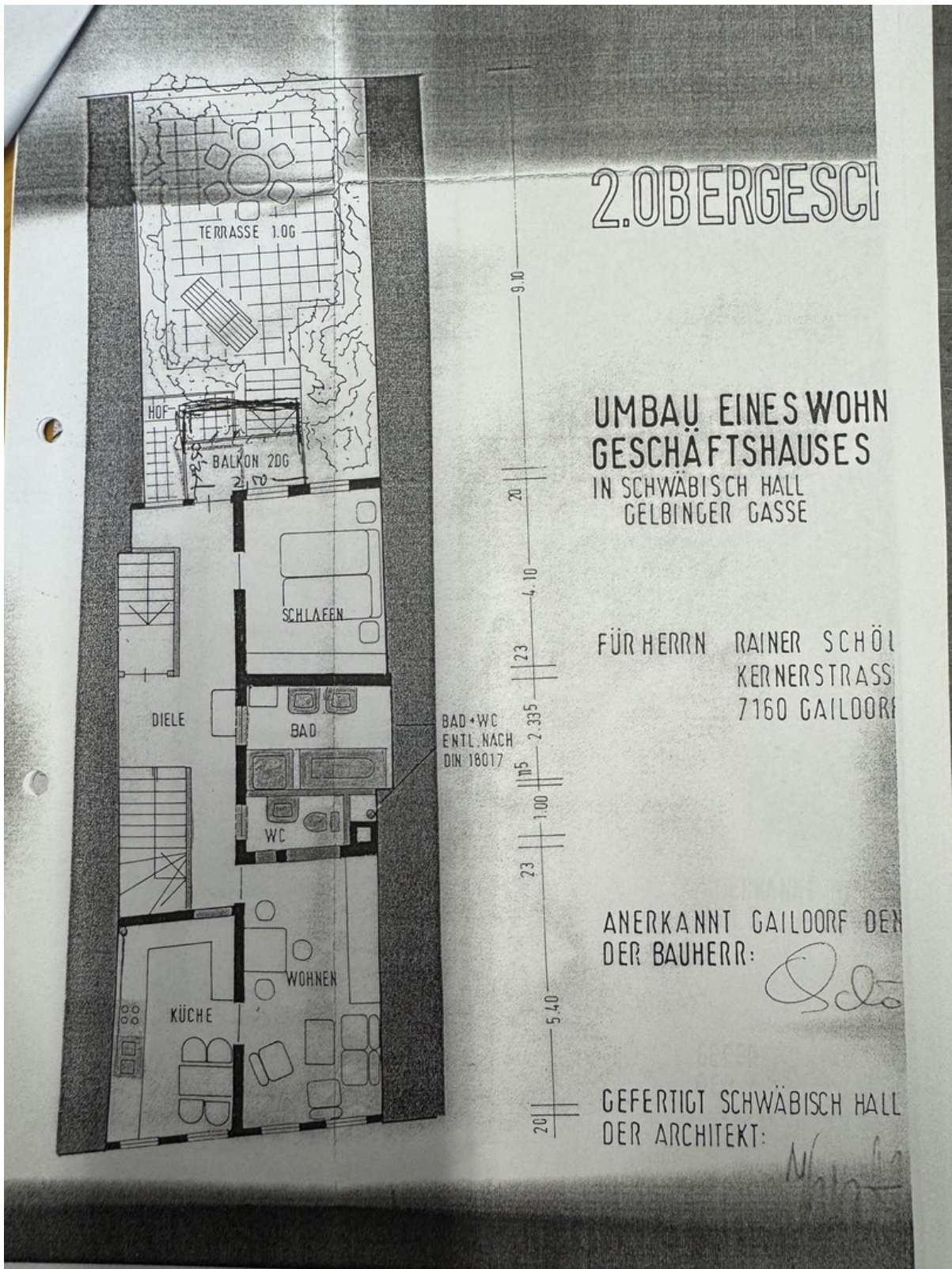


Hall, den 29. August 1983

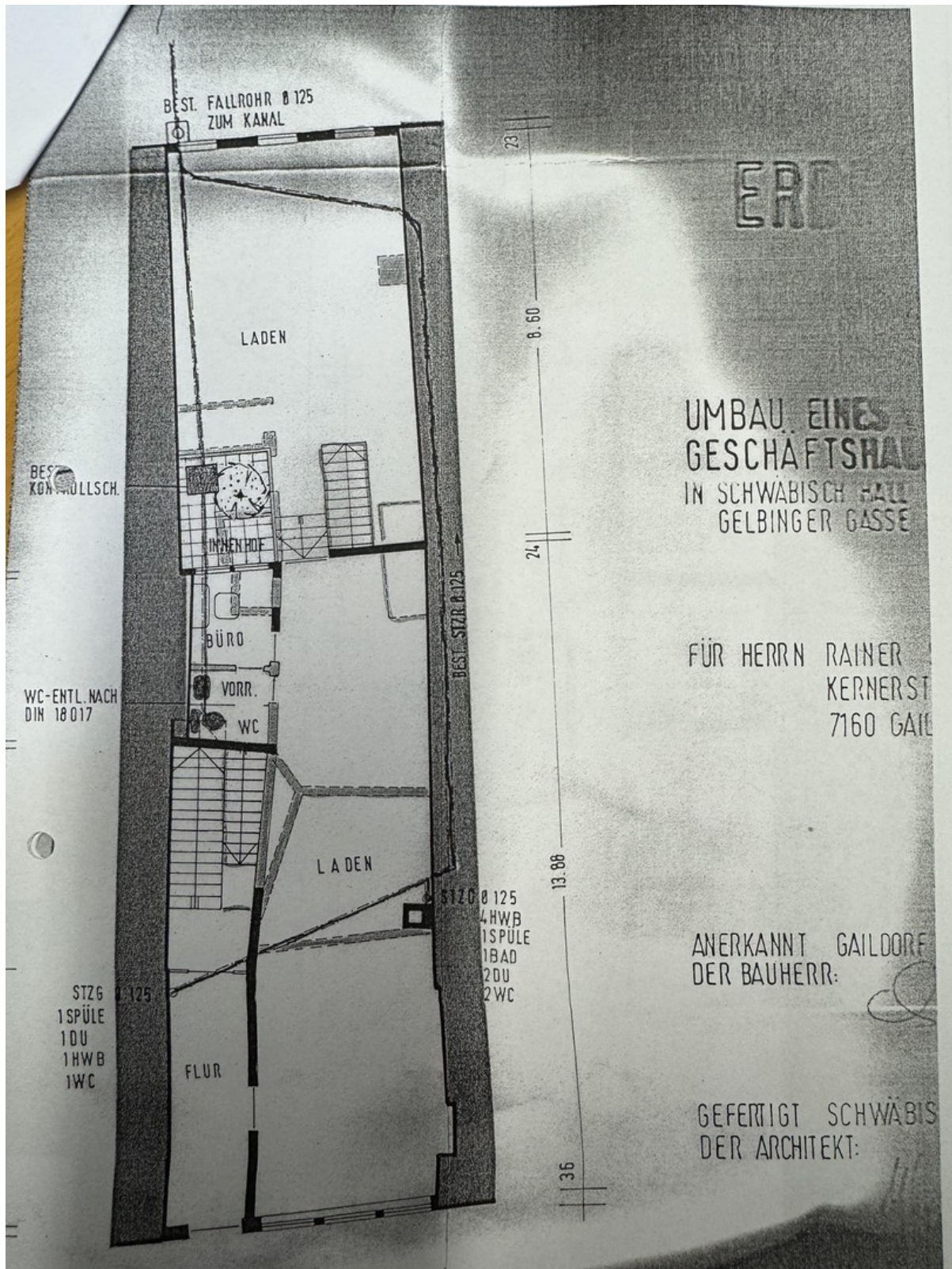
Exposé - Grundrisse



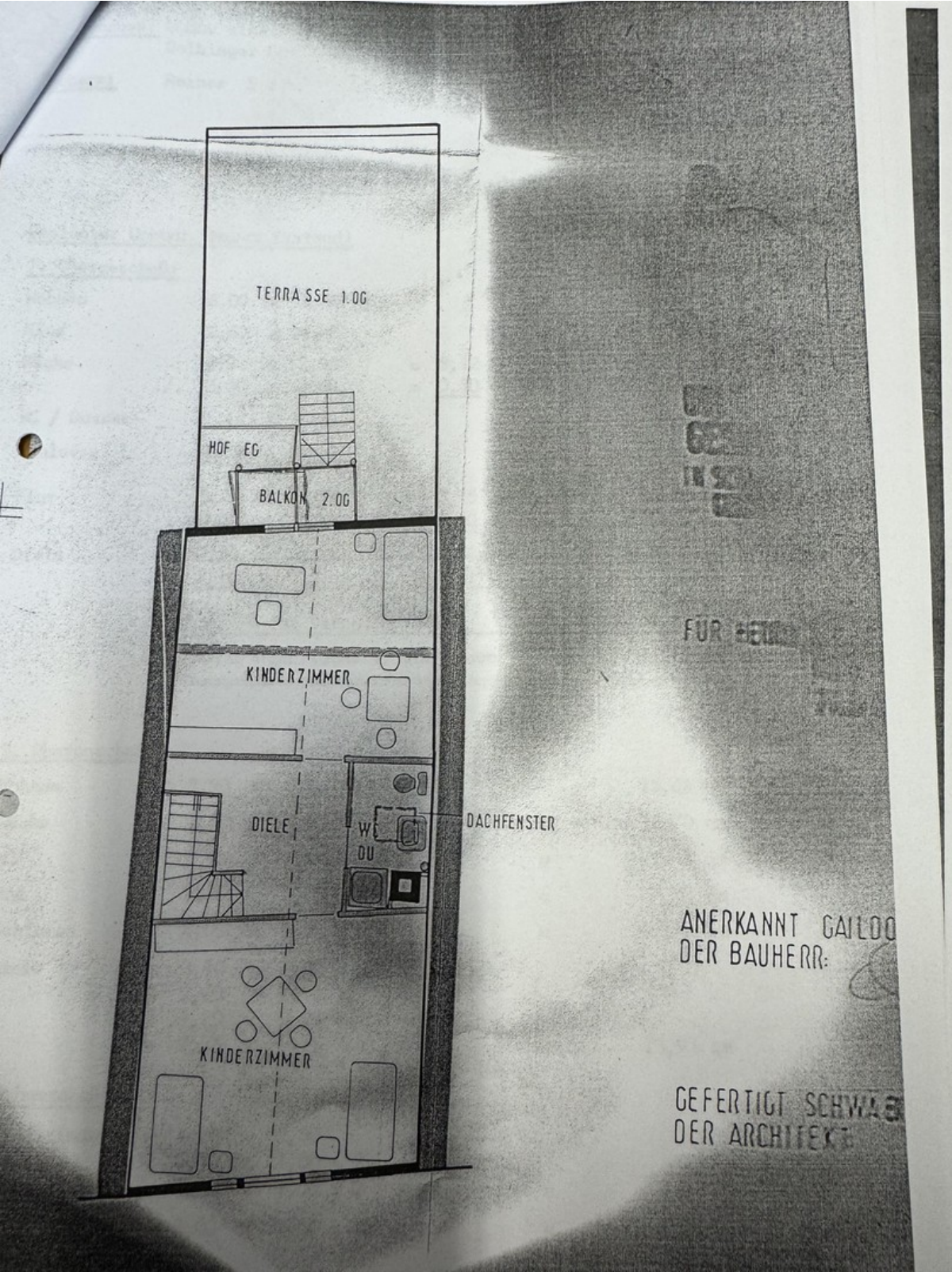
Exposé - Grundrisse



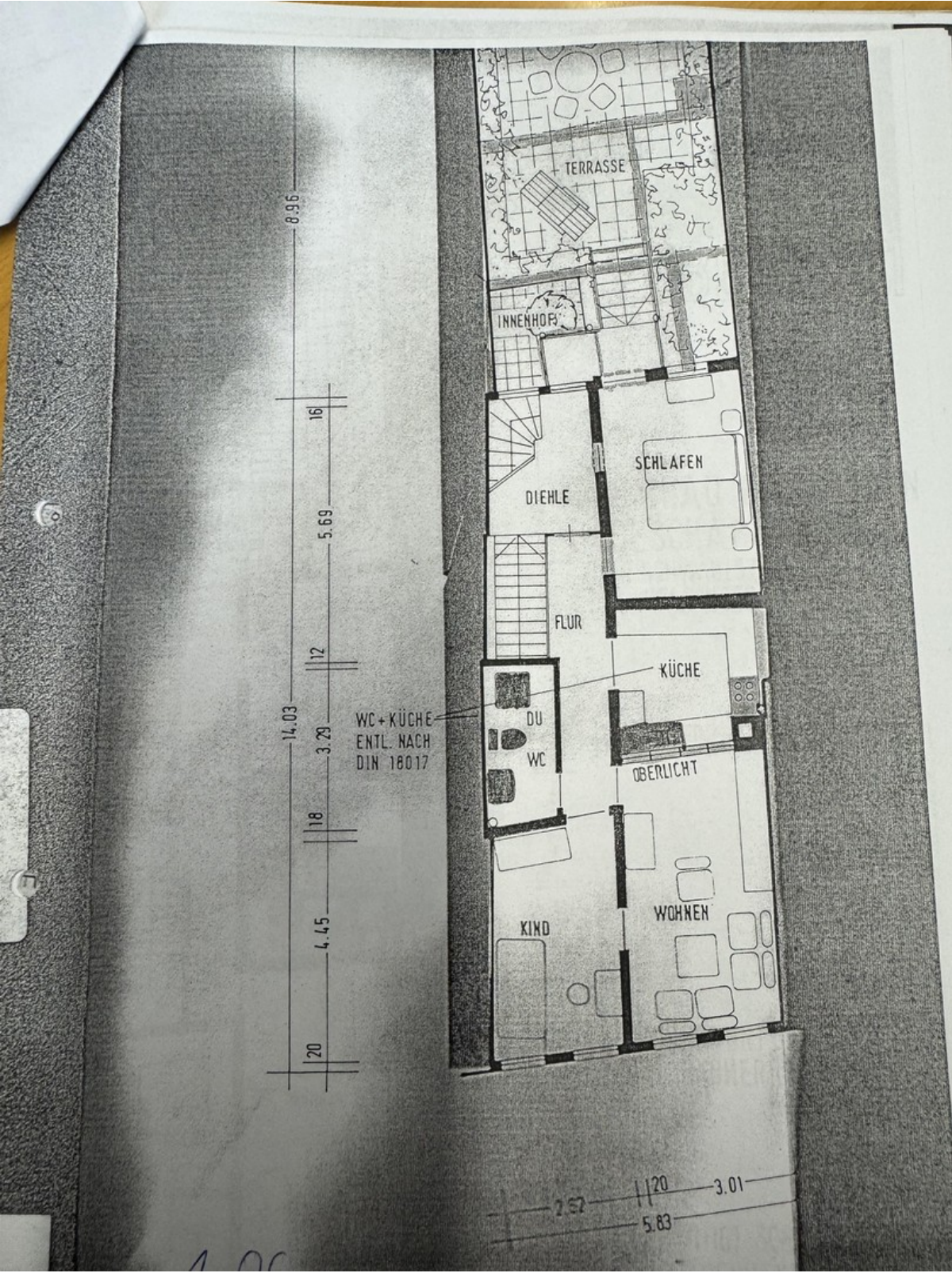
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Gelbinger Gasse 21
Verkehrsherr: Rainer Schölller, 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		=	

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	=	<u>2,13</u>
		=	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	=	<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	=	<u>2,60</u>
		=	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:

