

Exposé

Erdgeschosswohnung in Untermeitingen

**Vielseitige Erdgeschoss-Einheit mit exklusivem
Gartenanteil und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten**



Objekt-Nr. OM-472640

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **390.000 €**

Welserstraße 42
86836 Untermeitingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1985	Hausgeld mtl.	570 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	137,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	118,00 m²	Stellplätze	6
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Erdgeschossseinheit befindet sich in einer gepflegten und zuverlässig verwalteten Wohnanlage mit insgesamt 6 Wohneinheiten und einer Arztpraxis.

Die Räumlichkeiten wurden über viele Jahre als Gastronomiebetrieb genutzt und stehen nun für eine umfassende Neugestaltung zur Verfügung.

Dank der flexiblen Grundrissgestaltung ist eine Nutzungsänderung für verschiedene Konzepte gut realisierbar. Die Einheit eignet sich ideal für :

- * Wohnzwecke : Umbau zu einer großzügigen Etagenwohnung, optional auch mit Einliegerwohnung

- * Gewerbliche Nutzung : Einrichtung von Büroräumen, einer Kanzlei oder einer Praxis.

Selbst ein Gastronomiebetrieb wäre weiterhin denkbar. Entsprechendes Mobiliar ist noch vorhanden.

Da die anstehenden Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen eigenständig durchgeführt werden können, lässt sich die Raumaufteilung exakt an die Anforderungen des zukünftigen Eigentümers anpassen.

Besondere Merkmale der Immobilie :

- * Exklusiver Gartenanteil : Ein wesentliches Merkmal der Einheit ist die ca. 390 m² große, teils begrünte Freifläche. Das Sondernutzungsrecht liegt ausschließlich bei dieser Immobilie, was eine geschützte private oder repräsentative geschäftliche Nutzung im Außenbereich ermöglicht.

- * Umfangreiche Kellerfläche : Im Untergeschoss gehören zwei in sich abgeschlossene Kellerräume inklusive Flur zum Objekt. Mit einer Gesamtfläche von ca. 118 m² bieten diese Räume ein außergewöhnlich hohes Potenzial als Lager, Archiv oder Werkstatt.

- * Eigene Parkflächen : Direkt vor der Einheit befinden sich sechs zugehörige PKW-Außenstellplätze. Diese sind bereits im Kaufpreis inkludiert und gewährleisten eine komfortable Parksituation für Bewohner, Kunden oder Patienten.

Ausstattung

Diese Immobilie bietet durch die Kombination aus solider Bausubstanz, der hohen Anzahl an Stellplätzen und dem großen, exklusiven Gartenanteil eine verlässliche Basis für unterschiedliche Nutzungsmodelle. Ein besonderer Vorteil liegt auch an dem barrierefreien Zugang. Sie eignet sich perfekt für die Eigennutzung oder als Investitionsobjekt.

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie liegt in zentraler und gut erreichbarer Lage von Untermeitingen im schwäbischen Landkreis Augsburg. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur, eine gewachsene Umgebung und die schnelle

Anbindung an die Bundesstraße 17 (B17) aus. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und öffentliche Einrichtungen befinden sich im nahen Umfeld.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,55 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

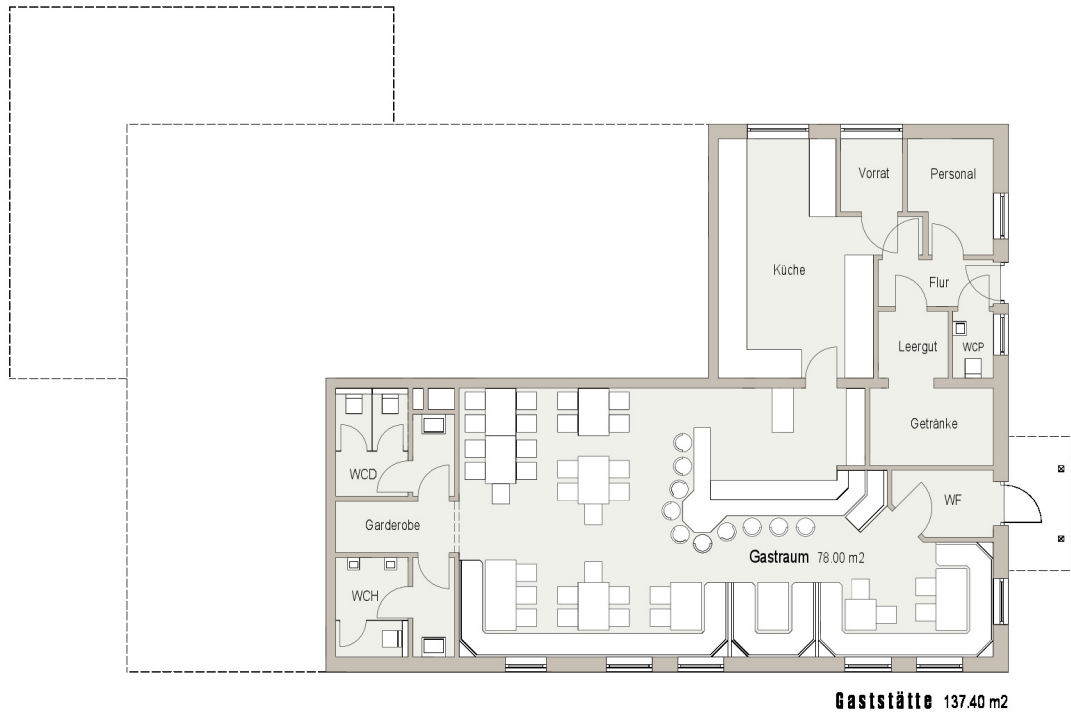


Exposé - Galerie

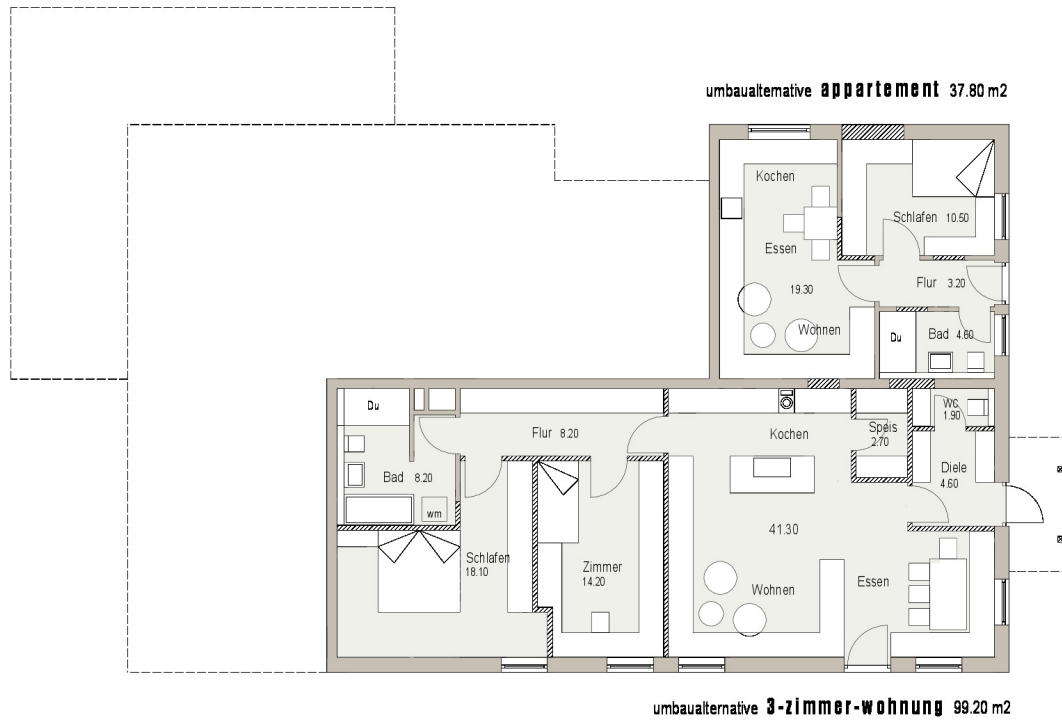


Umbauvariante Eingang

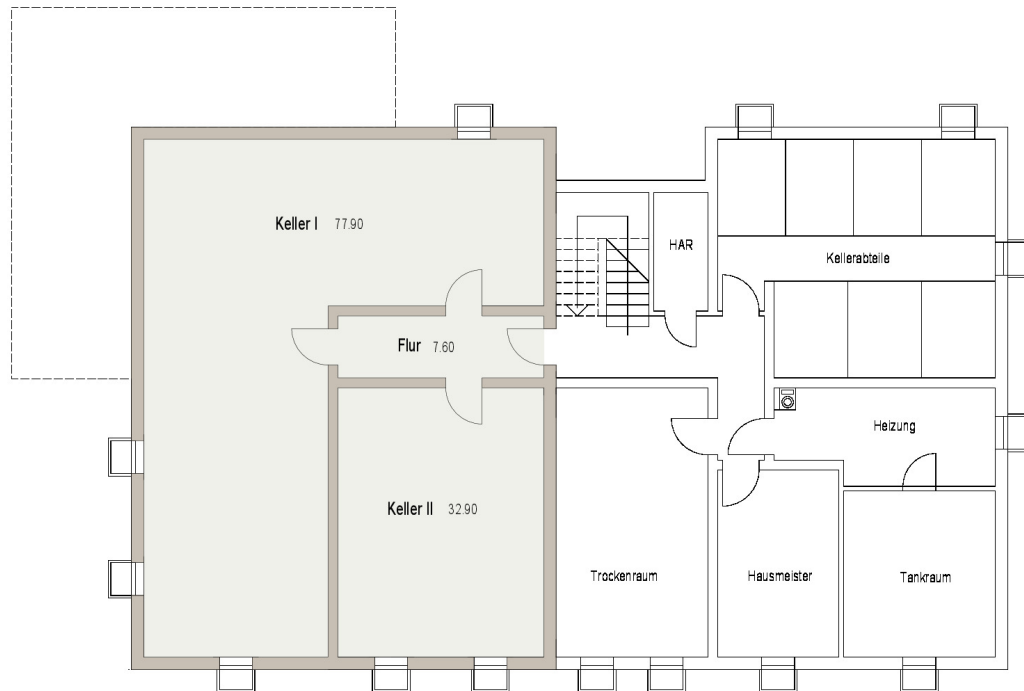
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

