

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Westhausen

### Provisionsfrei: Wohn- und Geschäftshaus mit Zahnarztpraxis, Friseur & 2 Wohnungen



Objekt-Nr. OM-473119

**Wohn- und Geschäftshaus**

Verkauf: **998.000 €**

Ansprechpartner:  
Thorsten Winterberg

73463 Westhausen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1983	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	525,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Etagen	4	Gesamtfläche	447,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	389,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Energieträger	Gas	Stellplätze	5
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

ATTRAKTIVES WOHN- & GESCHÄFTSHAUS IN ZENTRALER LAGE

Friseur, Zahnarztpraxis, DG-Studio vermietet & DG-Wohnung sofort bezugsfertig

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und architektonisch ansprechendes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Westhausen.

Das Objekt verbindet laufende Mieteinnahmen aus gewerblicher und wohnwirtschaftlicher Nutzung mit zusätzlichem Potenzial durch eine renovierte, sofort bezugsfertige Dachgeschosswohnung.

Die aktuelle Nutzung umfasst vermieteten Friseursalon im Erdgeschoss, eine vermietete Zahnarztpraxis im 1. Obergeschoss, ein vermietetes DG-Studio im 3. Obergeschoss sowie eine großzügige Dachgeschosswohnung im 2. Obergeschoss, die sofort zur Eigennutzung oder Neuvermietung zur Verfügung steht.

Damit eignet sich die Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer, die eine teilweise Eigennutzung mit laufenden Erträgen kombinieren möchten.

Auf Basis der aktuellen Vermietungssituation und marktüblicher Ansätze ergibt sich bezogen auf den Kaufpreis eine attraktive Bruttoanfangsrendite von ca. 5 % p. a.

---

## NUTZUNG & AUFTEILUNG

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges, als Friseursalon vermietetes Ladenlokal mit ca. 120 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Die Einheit verfügt über Fußbodenheizung, Klimaanlage, Natursteinboden sowie einen repräsentativen Eingangsbereich mit Arkaden.

Im 1. Obergeschoss befindet sich eine langjährig vermietete Zahnarztpraxis mit ca. 125 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Die Praxis umfasst unter anderem drei Behandlungsräume, Röntgenbereich, Labor- und Desinfektionsbereich sowie weitere praxisübliche Nebenflächen.

Die große Dachgeschosswohnung im 2. Obergeschoss / 1. Dachgeschoss verfügt über ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist sofort bezugsfrei. Sie bietet einen offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet. Im Q4/2025 wurden das Ahornparkett abgeschliffen und neu versiegelt sowie die Wände frisch gestrichen.

Im 3. Obergeschoss befindet sich ein vermietetes DG-Studio mit ca. 39 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Der Ausbau erfolgte 2015. Das Studio überzeugt durch Fußbodenheizung, Eiche-Parkett, Einbauküche, Einbauschränke, Dachterrasse, große Glasfront am Giebel, Schlafbereich auf der Empore und eine besondere offene Raumwirkung.

Im Untergeschoss befinden sich die zu den Gewerbeeinheiten gehörenden Lagerflächen mit insgesamt ca. 58 m<sup>2</sup> sowie weitere ca. 50 m<sup>2</sup> Keller- und Abstellflächen. Den beiden Wohneinheiten ist jeweils ein eigener Kellerraum zugeordnet.

## Ausstattung

AUSTRATTUNG & MODERNISIERUNG

Ein gepflegter Gesamtzustand, laufende Instandhaltung und gezielte Modernisierungen schaffen eine solide Basis für die weitere Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus.

Zu den wesentlichen Merkmalen gehören:

- modernisierte Gaszentralheizung aus dem Jahr 2016
- im Zuge der Umstellung auf Gas isolierte Leitungen
- individuell steuerbare Beheizung in den einzelnen Einheiten

- Wasserenthärtungsanlage, erneuert 2015
- Fußbodenheizung im Friseursalon und im DG-Studio
- Klimaanlage im EG-Ladenbereich, 2015 komplett erneuert
- langlebige Meranti-/Echtholzfenster mit Isolierverglasung
- Standardfenster mit Rollläden
- wetterbeständige Holzfassadenverkleidung, Fassadenanstrich 2015 erneuert
- energetische Aufwertung des Dachs 2006 mit 200 mm Mineralwolle WLG 035 und feuchtevariabler Dampfbremse
- Natursteinböden, Parkett und hochwertiger Marmor im Treppenhaus
- Einbauküchen in der großen DG-Wohnung und im DG-Studio
- 7 eigene Stellplätze am Haus, davon 2 Carport-Stellplätze
- Energieeffizienzklasse C für die im Energieausweis erfassten Praxis- und Wohnflächen

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Einbauküche

## Sonstiges

### UNTERLAGEN & BESICHTIGUNG

Gerne stellen wir Ihnen nach erster Kontaktaufnahme ein ausführliches Exposé mit weiteren Fotos, ergänzenden Detailinformationen zum Objekt einer Mietübersicht und einem Videorundgang zur Verfügung.

Für eine zielgerichtete Rückmeldung bitten wir um vollständige Kontaktdaten sowie eine kurze Information, ob Sie das Objekt als Kapitalanlage oder mit teilweiser Eigennutzung erwerben möchten.

Besichtigungen erfolgen nach Vereinbarung. Für die Abstimmung eines Besichtigungstermins bitten wir um eine geeignete Bonitäts- oder Finanzierungsnachweis. Das aktuelle Verkehrswertgutachten wird im Rahmen des Besichtigungstermins bzw. im persönlichen Gespräch bereitgestellt.

---

### HINWEISE ZU GRUNDRISSEN & ANGABEN

Die bereitgestellten Pläne können in Details von der tatsächlichen Bauausführung oder Einrichtung abweichen und dienen lediglich der Visualisierung und Orientierung. Maßgeblich sind die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort sowie die vertraglich vereinbarten Unterlagen.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen auf Basis der vorliegenden Unterlagen zusammengestellt. Maßgeblich sind die jeweiligen Vertragsunterlagen und die eigene Prüfung des Kaufinteressenten. Mieten und Erträge unterliegen marktüblichen Risiken und Veränderungen; Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

---

### HINWEIS ZUM PRIVATVERKAUF / MAKLER

Privatverkauf – derzeit ist kein Maklerauftrag vorgesehen. Wir bitten daher von Makleranfragen, Vermarktungsangeboten oder der Weitergabe des Objekts an Dritte ohne vorherige schriftliche Beauftragung abzusehen. Eine unaufgeforderte Kontaktaufnahme oder Weitergabe begründet keinen Provisionsanspruch.

## Lage

### ZENTRALE LAGE MIT KURZEN WEGEN & SEHR GUTER ANBINDUNG

Das Objekt befindet sich im Zentrum von Westhausen im Ostalbkreis. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Apotheke, ärztliche Versorgung, Grundschule, Kita, Restaurants, Banken, Bushaltestellen und Bahnhof befinden sich in der direkten Nachbarschaft bzw. im näheren Umfeld.

Westhausen bietet eine gute Nahversorgung mit mehreren Supermärkten und Discountern sowie einem Drogeriemarkt. Auch Freizeitangebote, Freibad, saisonales Hallenbad und Naherholungsmöglichkeiten tragen zur Attraktivität des Standorts bei.

Die Anbindung an die A7, die B29 sowie den Bahnhof Westhausen ist sehr gut. Die umliegenden Zentren Aalen, Ellwangen, Bopfingen und Heidenheim sind gut erreichbar. Für Mieter, Eigennutzer und Gewerbetreibende bietet die Lage kurze Wege, ein gewachsenes Umfeld und eine solide regionale Nachfrage.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	1,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	94,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



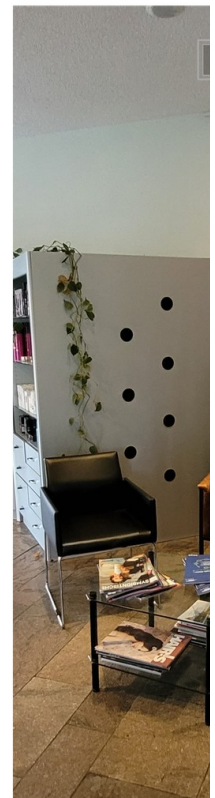
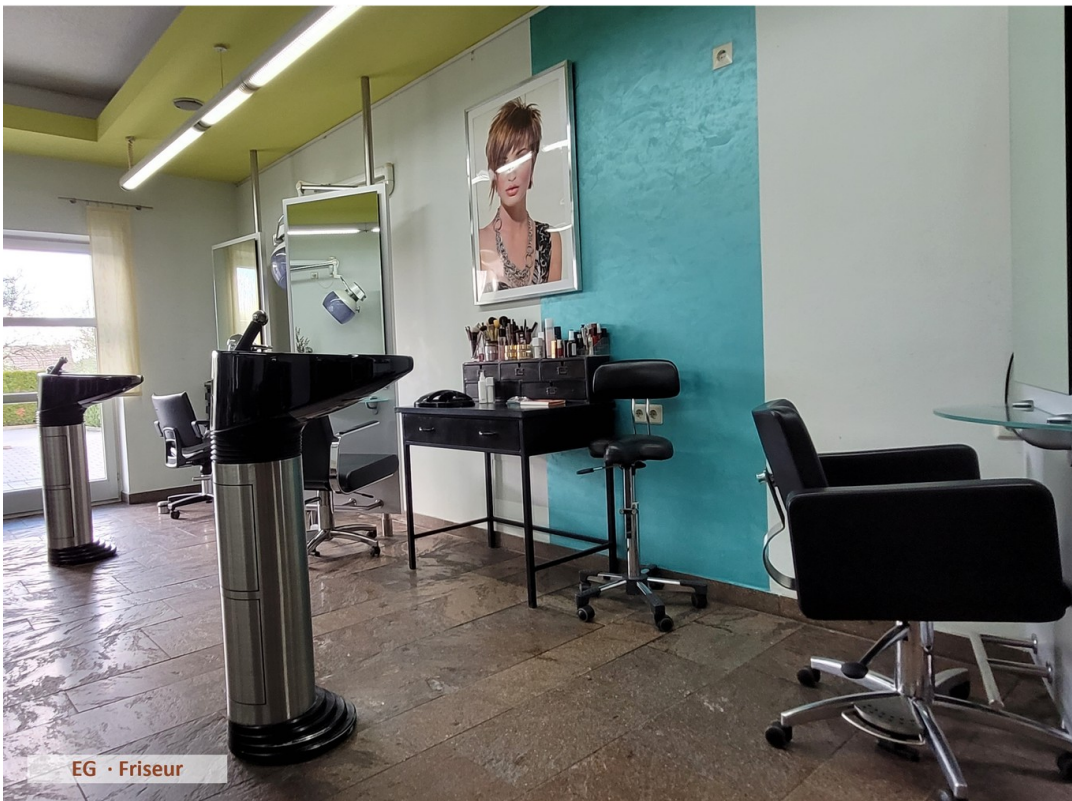
# Exposé - Galerie



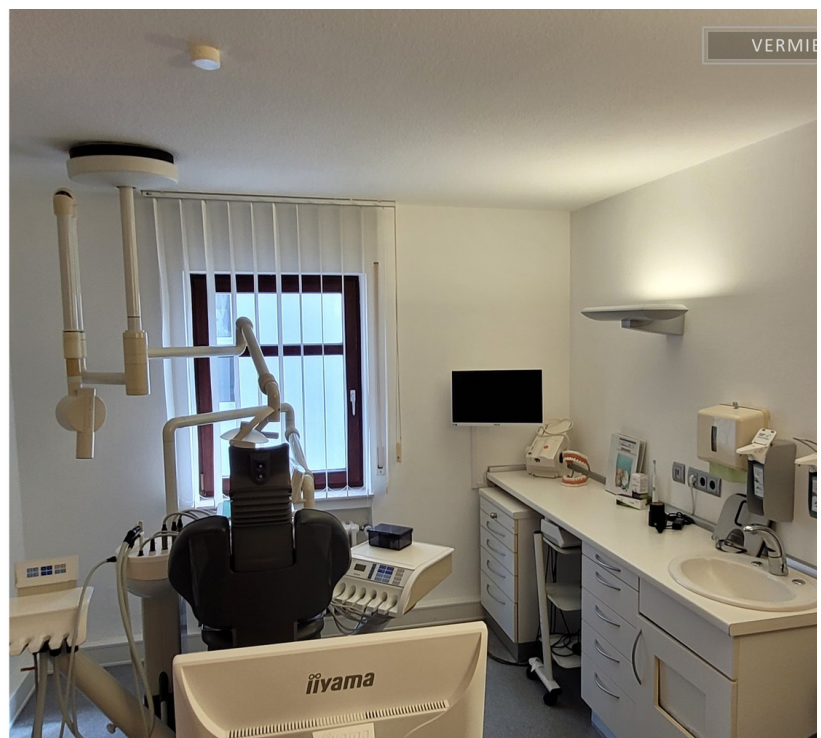
# Exposé - Galerie



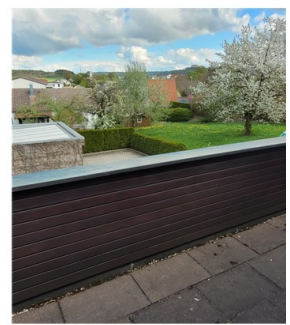
# Exposé - Galerie



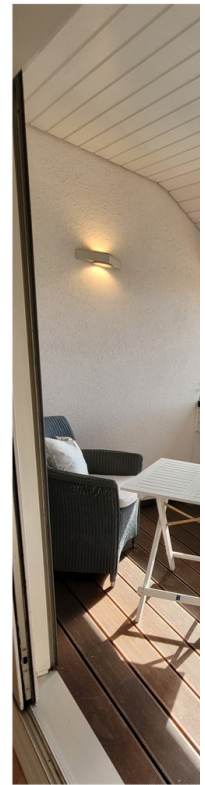
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



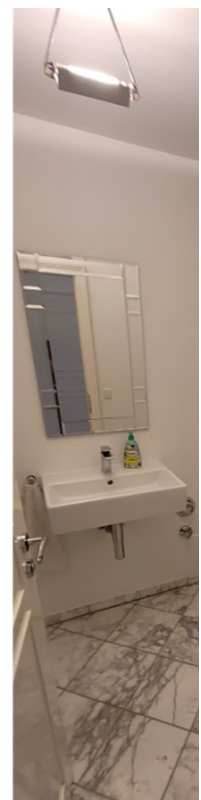
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Ostausblick auf Kapfenburg



Treppenhaus · UG Heizung



# Exposé - Grundrisse

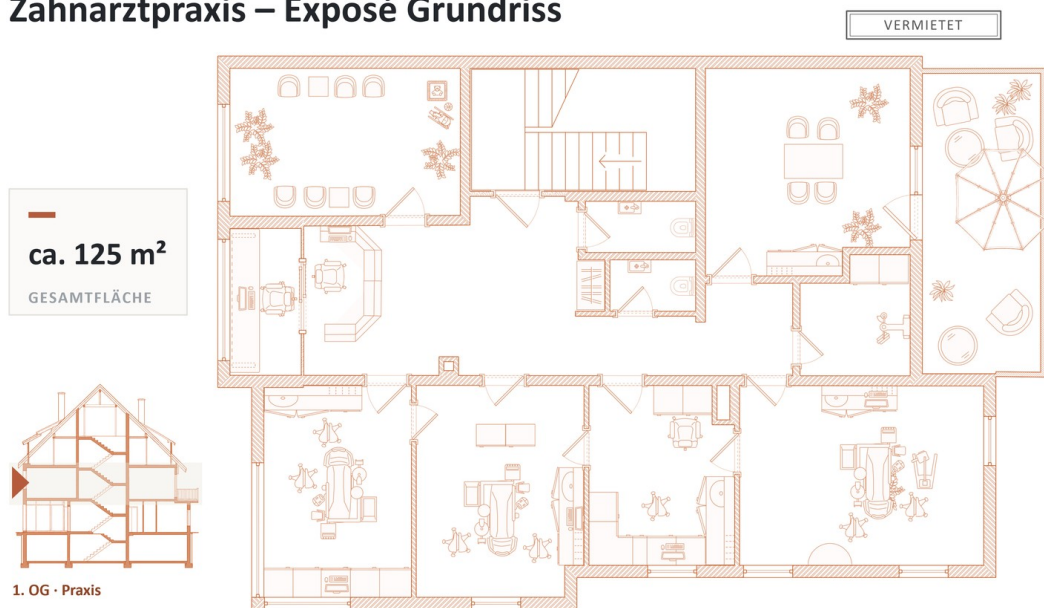
ERDGESCHOSS

## Friseursalon – Exposé Grundriss



1. OBERGESCHOSS

## Zahnarztpraxis – Exposé Grundriss



# Exposé - Grundrisse

2. OBERGESCHOSS

## Dachgeschosswohnung – Exposé Grundriss



2. OBERGESCHOSS

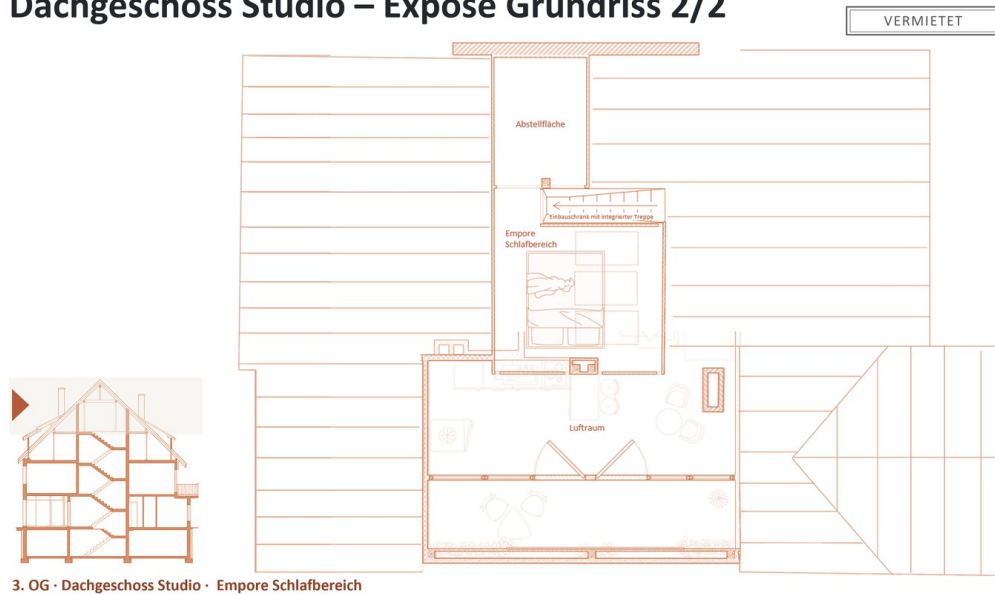
## Dachgeschoss Studio – Exposé Grundriss 1/2



# Exposé - Grundrisse

## 2. OBERGESCHOSS

### Dachgeschoss Studio – Exposé Grundriss 2/2



## UNTERGESCHOSS

### Keller, Lager- und Technikflächen

