

Exposé

Mehrfamilienhaus in Salach

Mehrfamilienhaus mit Gewerberäumen Kapitalanlage-Selbstnutzer



Objekt-Nr. OM-251876

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **549.000 €**

73084 Salach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	636,00 m²	Zustand	keine Angaben
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	210,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	120,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Ofenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt in einer ruhigen 30 km/h - Zone.

Es wurde 1961-1962 in massiver Bauweise erstellt und erlaubt eine vielseitige Nutzung.

Wohnen und Vermieten, gewerbliche Nutzung möglich
oder als Kapitalanlage.

Von 2013 bis 2015 wurden die Elektrotechnik, Wasserleitungen,
Küchen, Bäder, etc. weitgehend erneuert.

Wohn- und Nutzfläche: EG drei Büro-/Wohnräume 87 qm,
OG 3-Zimmerwohnung mit Küche ca. 90 qm, sonniger Wohn-Essbereich, Balkon,
ein oder zwei Wohnungen im DG.

Mit einer Nutzungsänderung im EG könnte eine Wohnung entstehen.

Der große Garten lädt ein zum Relaxen, Spielen, Pflanzen.

Das Gebäude steht auf der vorderen Baugrenze. Dadurch
hat man einen großen Garten mit einem großen Baufenster
bzw. zusätzlichen Bauplatz.

Mit einer Vermietung, EG und/oder DG, lässt sich der
Traum vom Eigenheim leichter realisieren.

Ausstattung

Wände und Decken weiß gestrichen, Feinputz, Reibeputz.

Hobbyraum mit separatem Zugang von außen.

Erneuerung der Elektrik mit FI-Schalter, Kunststofffenster
drei Kellerräume und ein Gewölbekeller

Dachgeschoss ausgebaut, mit Zwischensparrendämmung, Dachbodendämmung

Die Heizung muss erneuert werden. Geplant ist eine Pellets-Zentralheizung.

Es stehen zwei Dauerbrand-Kaminöfen, OG und EG, zur Verfügung,

Dadurch konnte der Wärmekosten deutlich verringert werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Das Wohnhaus eignet sich besonders für 2 Familien bzw. Generationenhaus.

Die Räume im EG erlauben eine gewerbliche Nutzung.

Zu einer ausführlichen Besichtigung bringen Sie bitte einen Finanzierungsnachweis mit.

Auch als Kapitalanlage geeignet. Mögliche Mieteinnahmen 2400 €.

Die Heizungsanlage muss erneuert bzw. modernisiert werden.

Lage

Das Gebäude befindet sich in einer 30 km/h - Zone.

Die Anbindung zur B10 liegt etwa 500 Meter entfernt.

Zum Bahnhof Salach sind es etwa 400 Meter. Ortsmitte und

Lebensmittelgeschäfte sind gut erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	200,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Garten mit Terasse

Exposé - Galerie



Garten



Bad OG



Dusche OG

Exposé - Galerie



Esszimmer OG



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Küche OG



Dusche DG

Exposé - Galerie



Küche DG



Büroraum2 EG

Exposé - Galerie



Büroküche EG



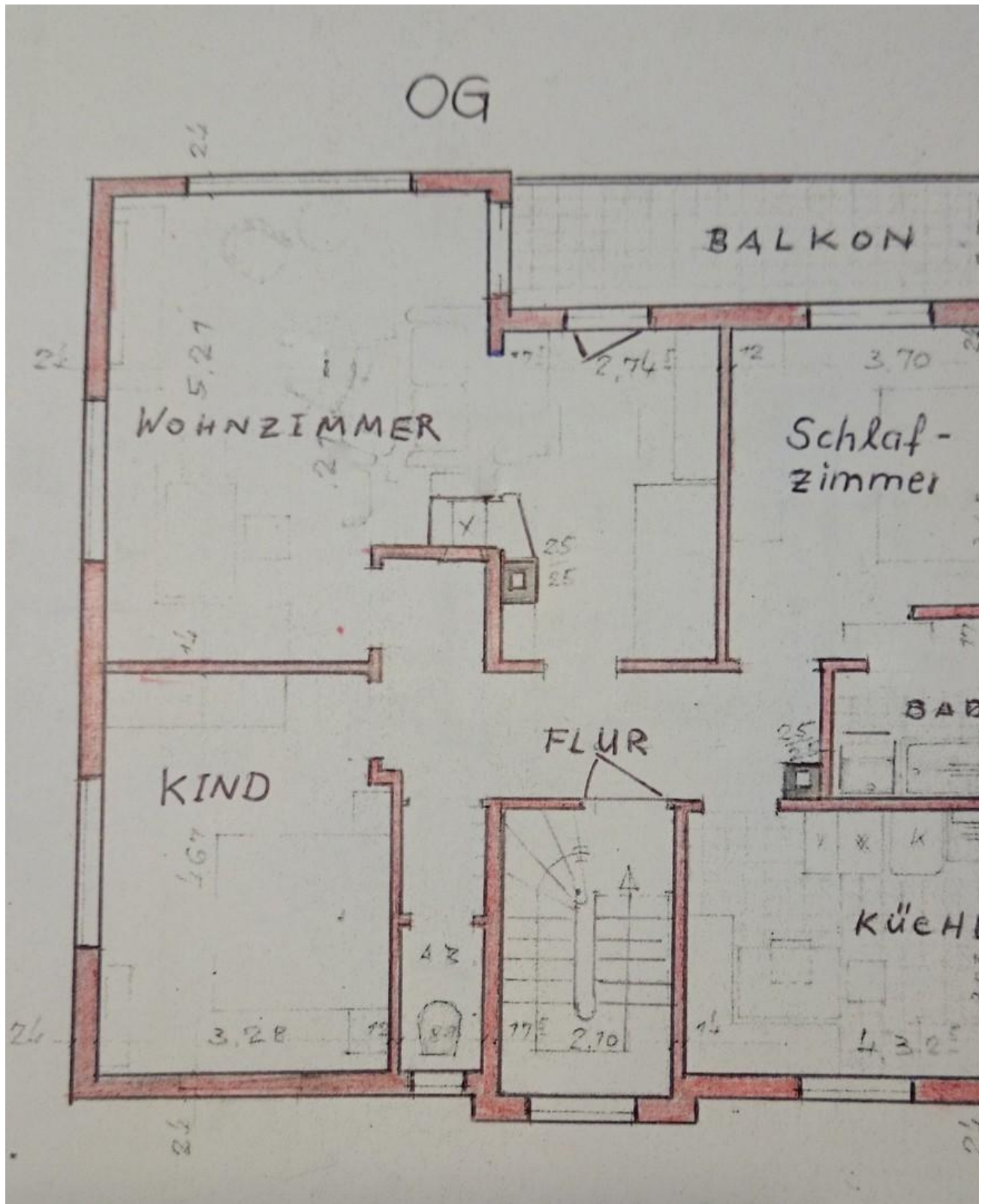
Treppenaufgang

Exposé - Galerie



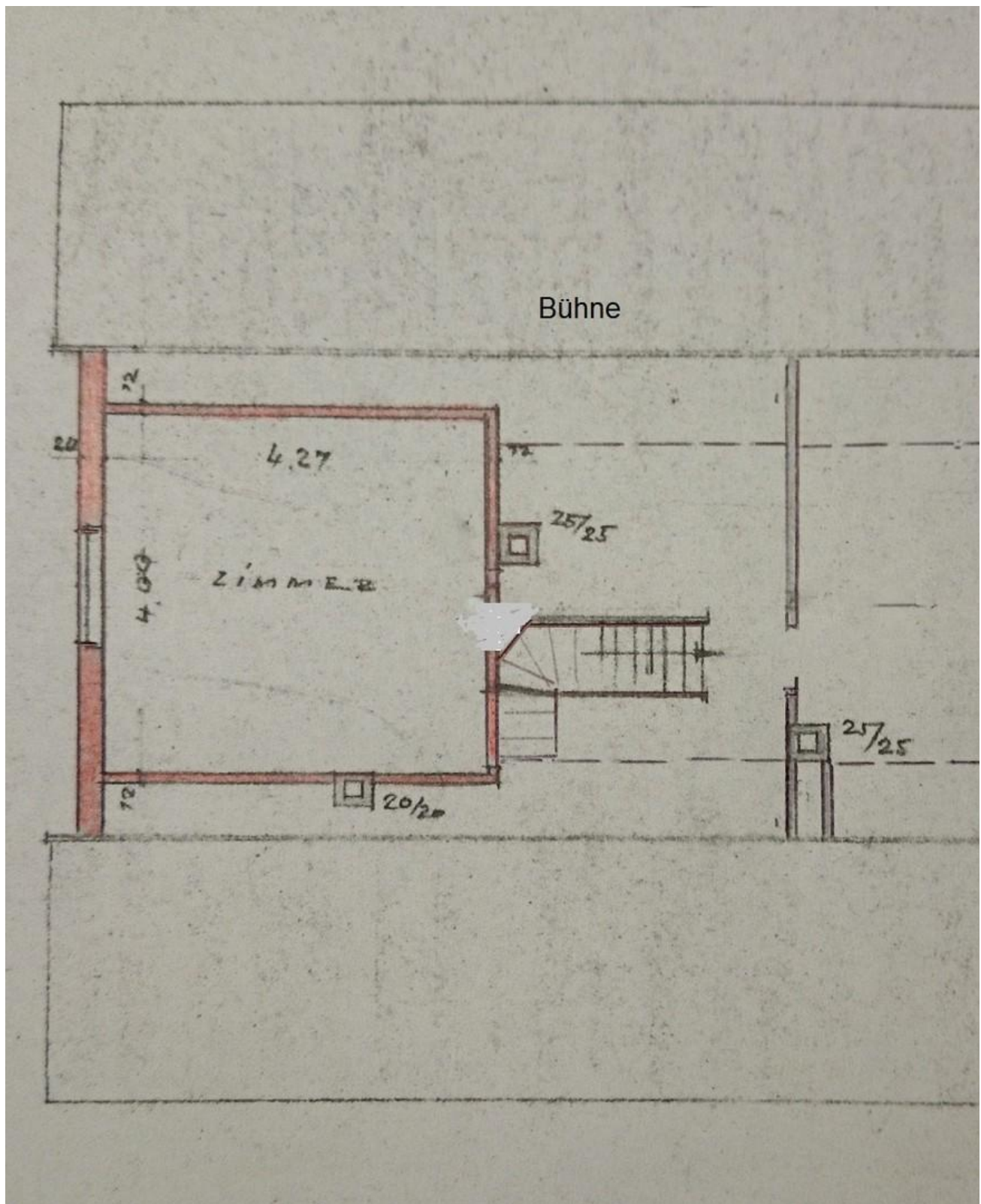
Büroraum1 EG

Exposé - Grundrisse



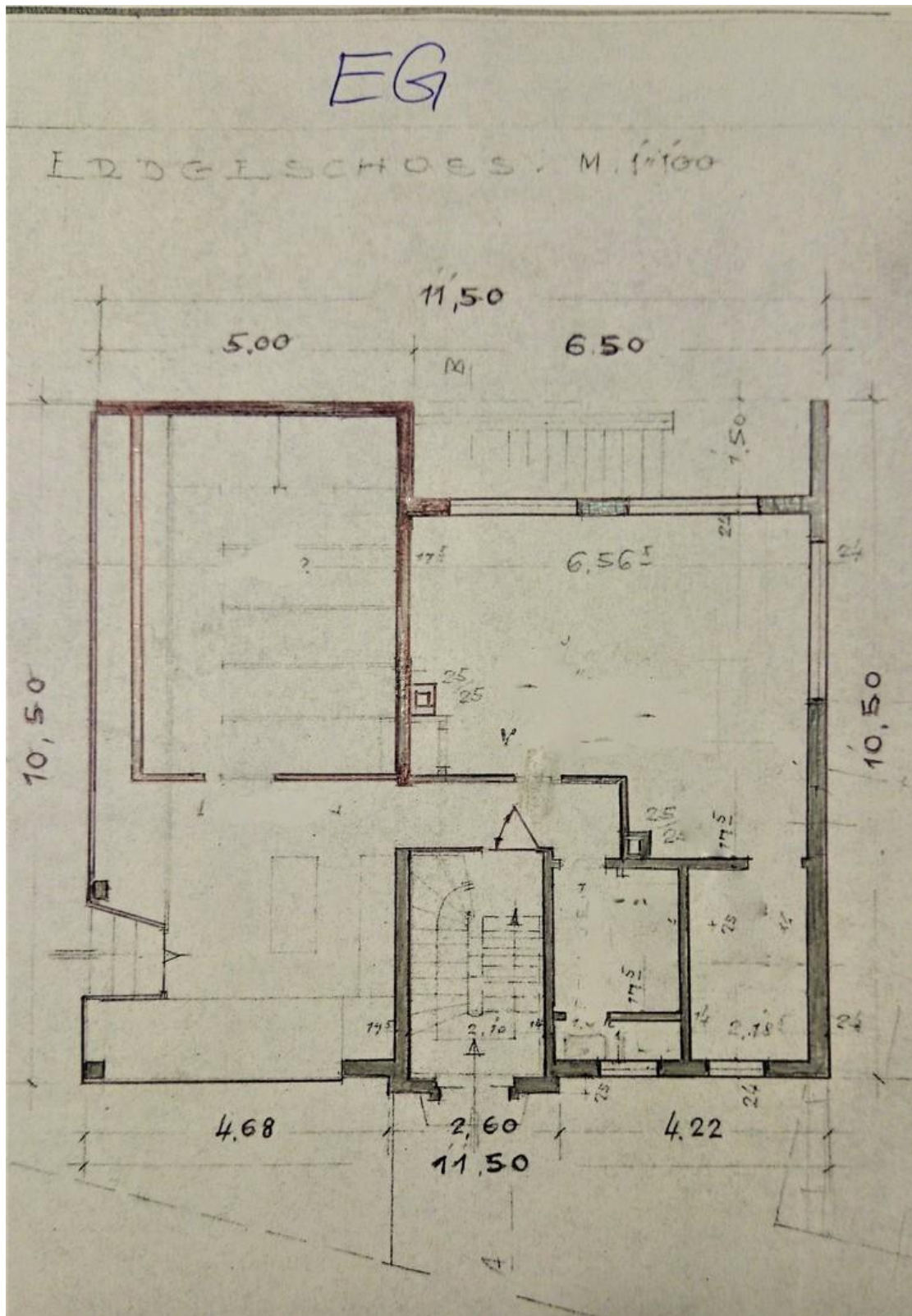
OG 3 Zimmer mit Küche

Exposé - Grundrisse



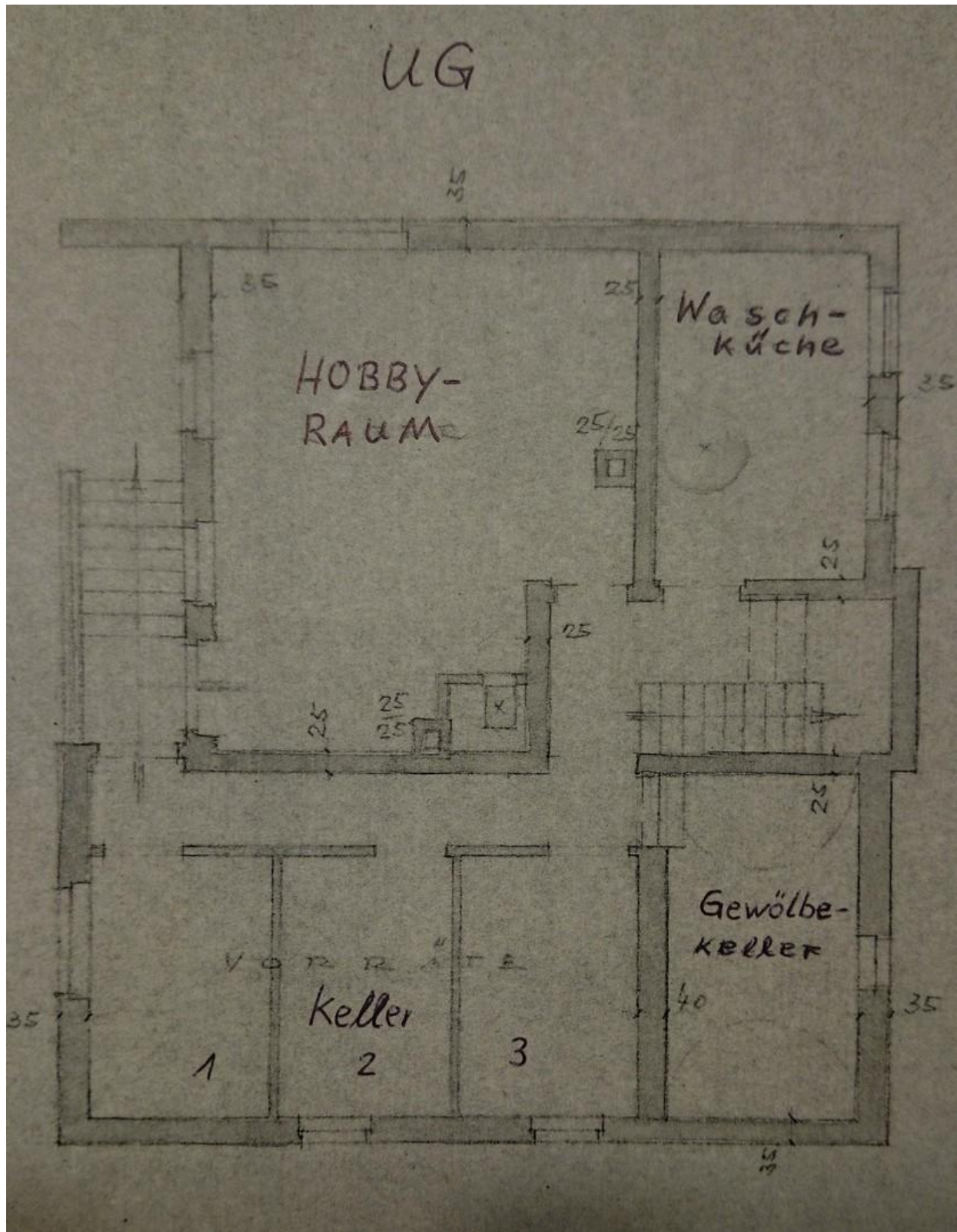
Bühne ausgebaut

Exposé - Grundrisse



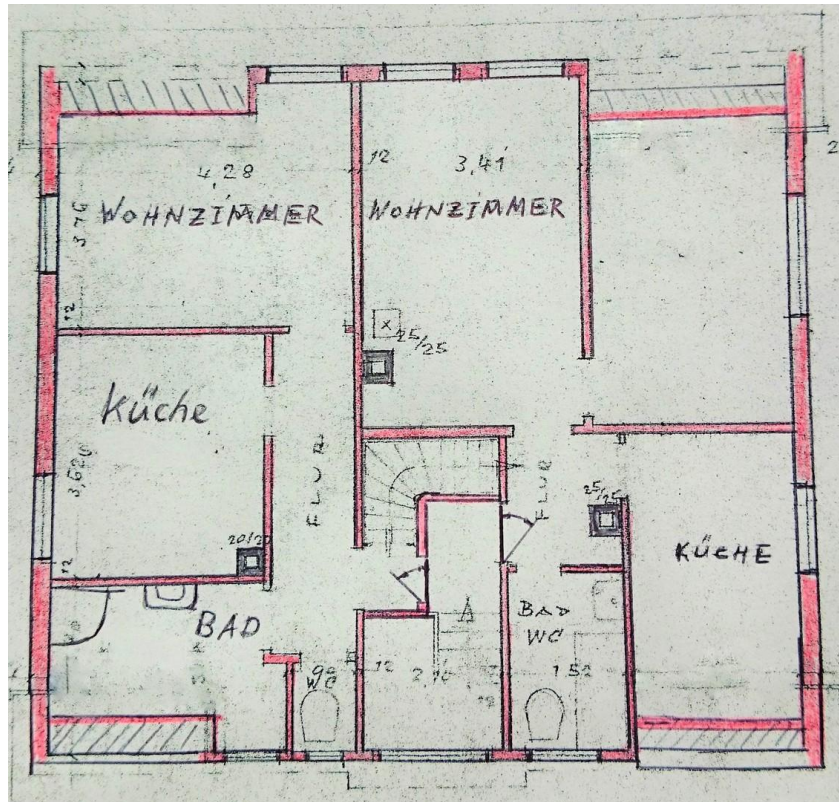
EG Wohn-Bürräume

Exposé - Grundrisse



UG Kellerräume, Hobby, Waschk

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoß