

Exposé

Mehrfamilienhaus in Bayern - Weißenburg in Bayern

**5 x Wohnung 2 x Gewerbe in Top Lage von Weissenburg
657 Q²**



Objekt-Nr. **OM-202118**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.050.000 €**

Ansprechpartner:
Siegfried Spängler

Roßmühle 2
91781 Bayern - Weißenburg in Bayern
Bayern
Deutschland

Baujahr	1906	Modernisierung Jahr	2007
Grundstücksfläche	313,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	3	Gewerbefläche	210,00 m ²
Wohnfläche	657,00 m ²	Gesamtfläche	657,00 m ²
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um zwei zusammengebaute Häuser mit einer Gesamtfläche von ca. 657 m² in der Weißenburger Altstadt. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Geschäftseinheiten. Beide Einheiten haben eigene Keller, die zum Teil ausgebaut wurden. Ein Durchbruch zwischen beiden Kellern ist möglich.

Im ersten, zweiten und dritten Stockwerk befinden sich insgesamt 5 Wohnungen. Es handelt sich um zwei 4-Zimmer-Wohnungen (ca. 115 m² und 110 m²), zwei 3-Zimmer-Wohnungen (ca. 90 m² und 100 m²) (3 große Wohnungen frei, die große Gewebeinheit ist frei. Die nicht bewohnte Fläche im Dachgeschoss wird aktuell als Abstellraum durch die Mieter genutzt – ein weiterer Ausbau z.B. eine Dachterrasse und/oder eine Vergrößerung der 2-Zimmer-Wohnung wäre möglich.

Ausstattung

Im Jahr 2007 wurde der Großteil der Stockwerke 1 bis 3 komplett saniert und die Wohnungen eingebaut. Eine zu dieser Zeit bereits bestehende Wohnung wurde renoviert. Alle Wohnungen verfügen über eine größtenteils gehobene Ausstattung. In 2020 wurden schallschützende Fenster in den Wohnungen im vorderen Gebäudeteil in den Stockwerken 1 bis 3 eingebaut.

Die Geschäftseinheiten wurden 2018 mit neuen Schaufenstern ausgestattet. In der größeren Geschäftseinheit ist der Betrieb einer Gastronomie möglich, eine Entlüftungsanlage sowie ein Fettabscheider sind bereits vorhanden (Fettabscheider nicht angeschlossen, muss gewartet werden, aktuell frei). Der zugehörige Keller wird ebenfalls für den Gastrobetrieb genutzt (im vorderen Bereich des roten Hauses).

Die Heizung wurde erneuert, es handelt sich hierbei um eine Zentralheizung mit Brennwerttechnik.

Parkplätze wurden für die gesamte Grundfläche der Gewerbeeinheiten und zum Teil für den Keller abgelöst.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad, Kamin

Sonstiges

Besichtigungen finden nur nach Vorlage eines entsprechenden Finanzierungs- bzw. Kapitalnachweises statt.

Angegebene Flächenangaben oder Kennzahlen ohne Gewähr.

PV- Anlage möglich

Lagescoring 5

Modernisierungsgrad 17

Eine Wertermittlung nach Sprengnetter aus 2021 liegt vor.

Da es nicht einfach ist, für alle Mietparteien und Interessierte einen gemeinsamen passenden Besichtigungstermin zu finden, erhalten Sie möglichst viele Informationen per Mail, einschließlich Bildern vom Ist-Zustand und dem Umbau.

Aktuell ist kein Makler beauftragt, wird aber über Makler gegen gebühren mit angeboten.

Sollten Sie zusätzliche Fragen haben, um eine Kaufoption besser einschätzen zu können, senden Sie gerne eine E-Mail. Alternativ bin ich telefonisch unter 09141 70774 ab 11 Uhr oder persönlich in meiner Firma Am Richterfeld 1 in 91781 Weißenburg zu erreichen.

Besichtigungen finden nur nach Vorlage eines entsprechenden Finanzierungs- bzw. Kapitalnachweises statt.

Preis VB nicht 1 Euro

Alleangaben ohne Gewähr !! ich bin kein Immobilienmakler, daher bitte Fragen stellen wenn was nicht passt. !!

Für die Gastroeinheit wird eventuell zum zum 01052025 neu vermietet !

Mit freundlichen Grüßen.

Siegfried Spängler

Lage

Das Wohn- und Geschäftsgebäude befindet sich in der historischen Altstadt von Weißenburg. In fußläufiger Umgebung befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs (Bäcker, Metzger, Drogerie, Apotheken, usw.). Der Marktplatz ist ebenfalls in weniger als 2 Minuten zu Fuß erreichbar, das Schulzentrum in ca. 5 Minuten und der Bahnhof in ca. 10 Minuten. Restaurants, Museen und Kino sind ebenso in naher Umgebung. Die sehr gute Innenstadtlage wird durch das Entwicklungsprojekt der Stadt Weißenburg am nebenan liegenden Sigwart-Areal (Brauereigebäude) und den geplanten Umbaumaßnahmen am Plerrer in Zukunft weiter aufgewertet. Dadurch wird eine deutlich größere Außengastronomie ermöglicht.

<https://www.nn.de/region/weissenburg/eine-machbarkeitsstudie-fur-das-sigwart-areal-in-weissenburg-1.13379360>

Die Kreisstadt Weißenburg liegt an der Schnittstelle von Fränkischem Seenland und Naturpark Altmühltal und bietet damit ein umfangreiches Angebot an Freizeitaktivitäten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Ansicht von Brauerei kommend

Exposé - Galerie



Ansicht seitlich



Haus weiss hinten

Exposé - Galerie



Ansicht vom Rathaus kommend



Ansicht von Obertorstr kommend

Exposé - Galerie



Eingang zu den Wohnungen



z.B Bad Haus rot 2 Og

Exposé - Galerie



z.B Wohnen Haus rot 2 Og



z.B Haus rot 3 Og bad

Exposé - Galerie



z.B Haus Rot 3 Og



z.B Haus weiss 1 Og Bad

Exposé - Galerie



z.B Haus weiss 1 Og Wohnen



z.b Haus weiss 2 Og wohnen

Exposé - Galerie



z.b Haus weiss 2 Og Küche



Z.B Haus Weiss 2 Og Bad

Exposé - Galerie



zB Haus Weiss 2 Og Bad/2



LOKAL

Exposé - Galerie

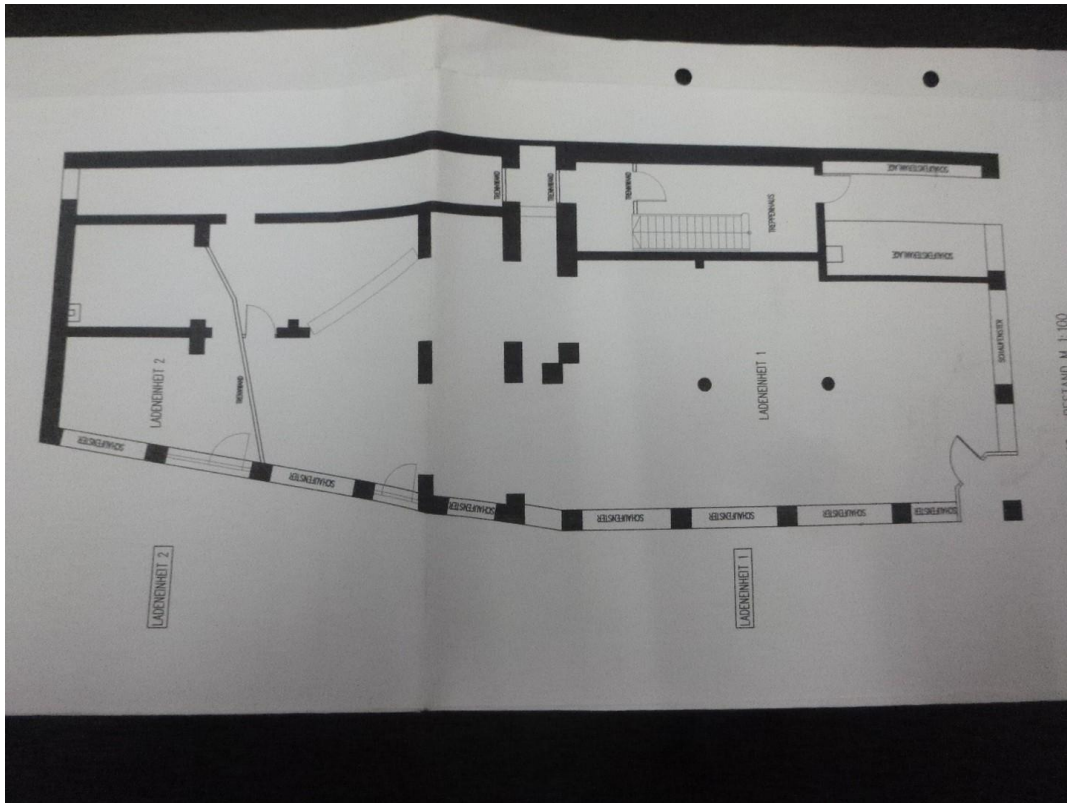


LOKAL 2



Heizung

Exposé - Grundrisse



Grundriss Eg

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer: BY-2018-009422288
(oder: "Registrierungsnummer wurde bearbeitet am...")

3

Energieverbrauch

↓

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
118,6 kWh/(m²·a)

↑

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
130,4 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 118,6 kWh/(m²·a)

Verbrauchsersfassung - Heizung und Warmwasser							
Zeitraum von	bis	Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.09.2016	31.08.2016	Erdgas H	1,1	50902		50902	1,03
01.09.2016	31.08.2017	Erdgas H	1,1	54525		54525	0,99
01.09.2017	31.08.2018	Erdgas H	1,1	51384		51384	1,04
01.09.2016	31.08.2018	Warmwasserzuschlag	1,1	32429	32429		

Vergleichswerte Endenergie

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Erdgeschoss 40 kWh/Heizung
1. und 2. Obergeschoss 40 kWh/Heizung
Erdgeschoss 40 kWh/Heizung
1. und 2. Obergeschoss 40 kWh/Heizung

Durchschnitt
Mittelwert
Erfasst nicht
wenn nicht
Mittelwert
Erfasst nicht
wenn nicht

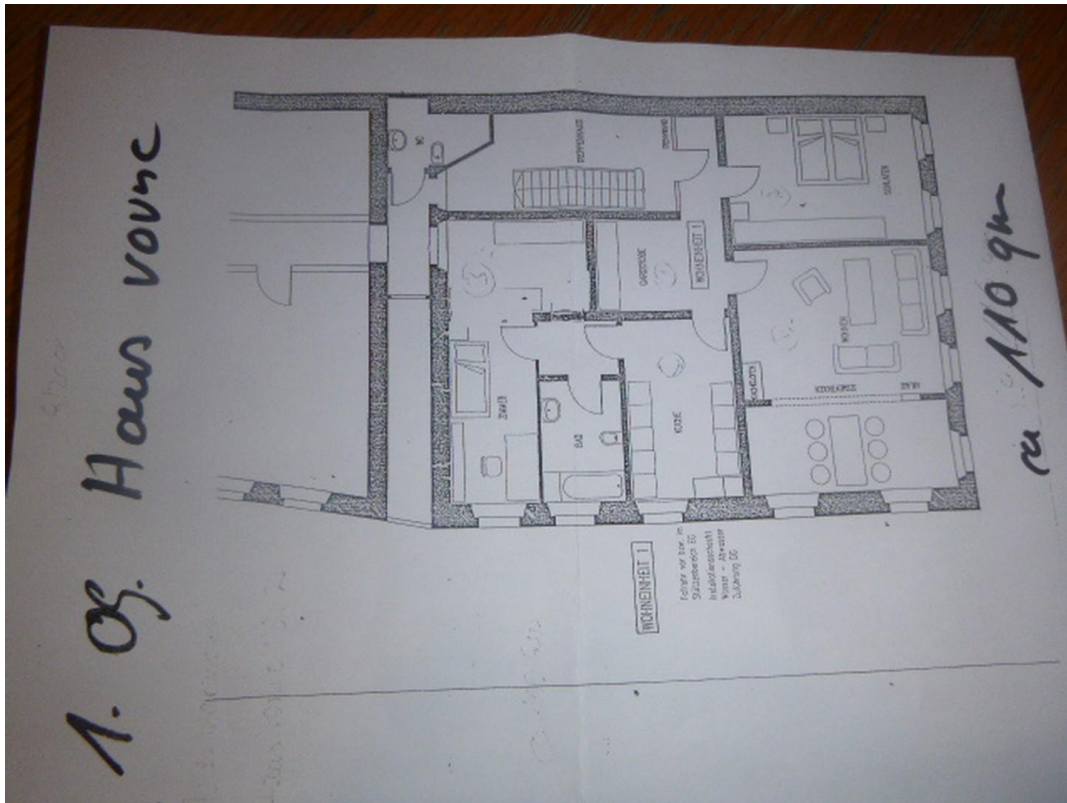
4

Erläuterungen zum Verfahren

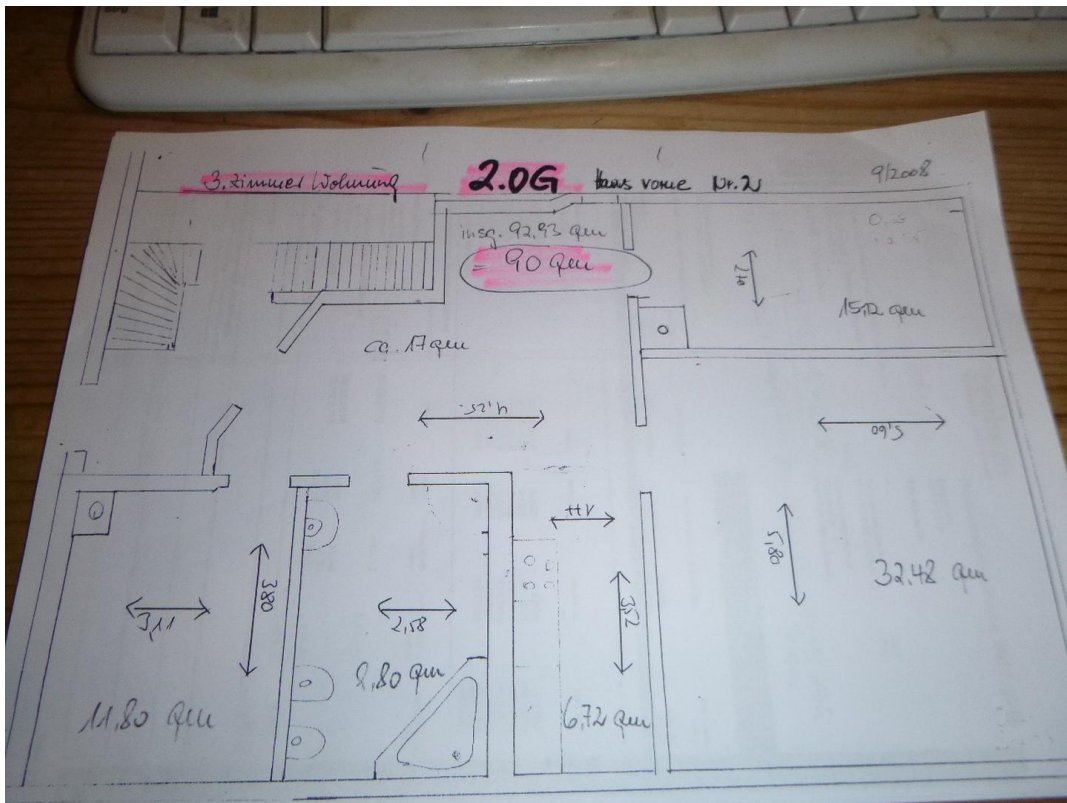
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte für ein bestimmtes Gebäudetypen (z.B. nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes). Pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (m²) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes, wird der Energieverbrauch des Gebäudes ermittelt. Insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

Energieausweis

Exposé - Grundrisse

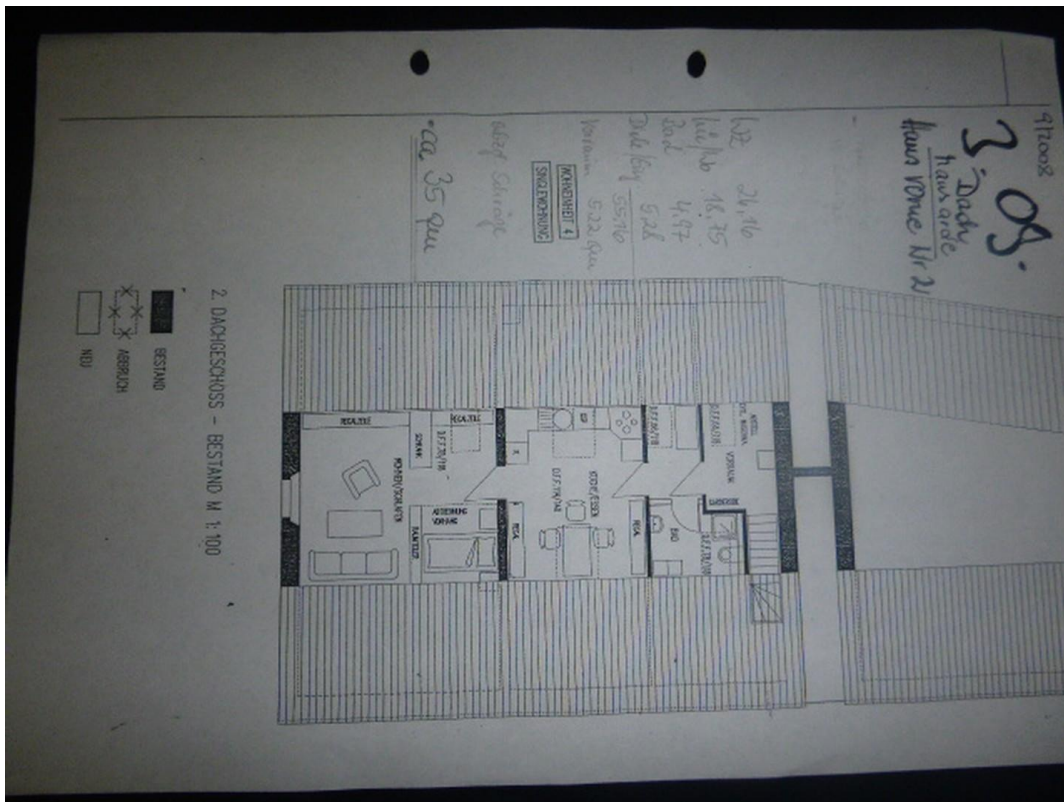


Plan Haus rot 1 Og

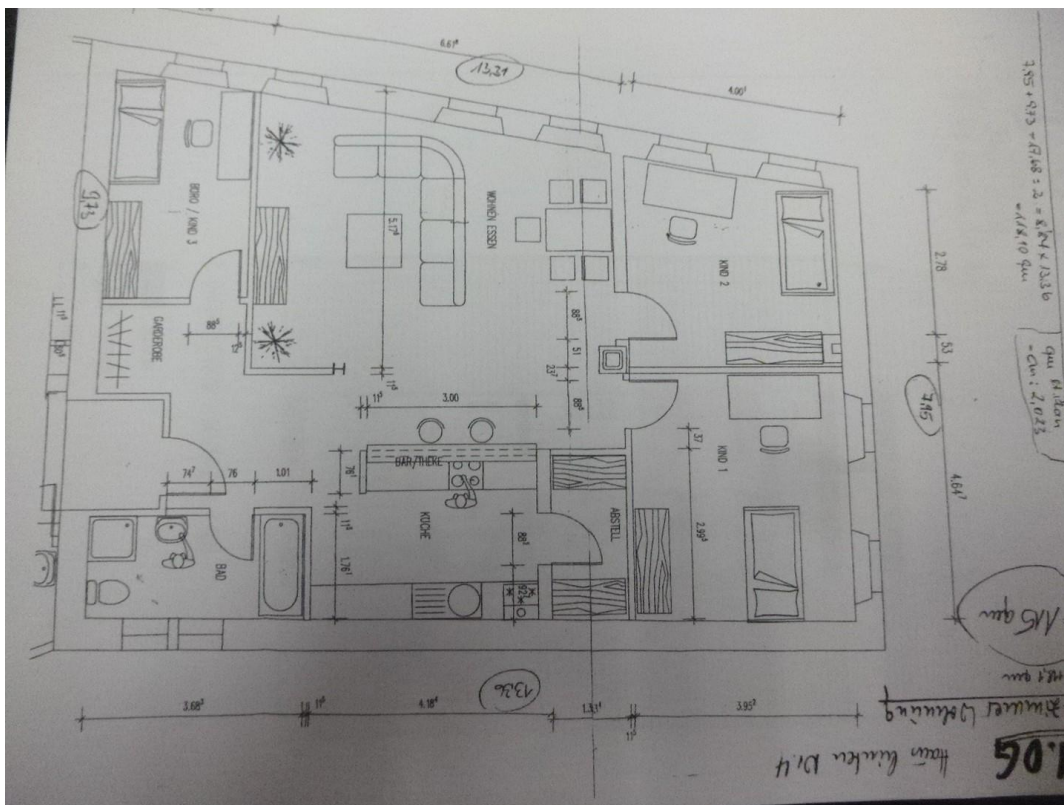


Plan Haus rot 2 Og

Exposé - Grundrisse

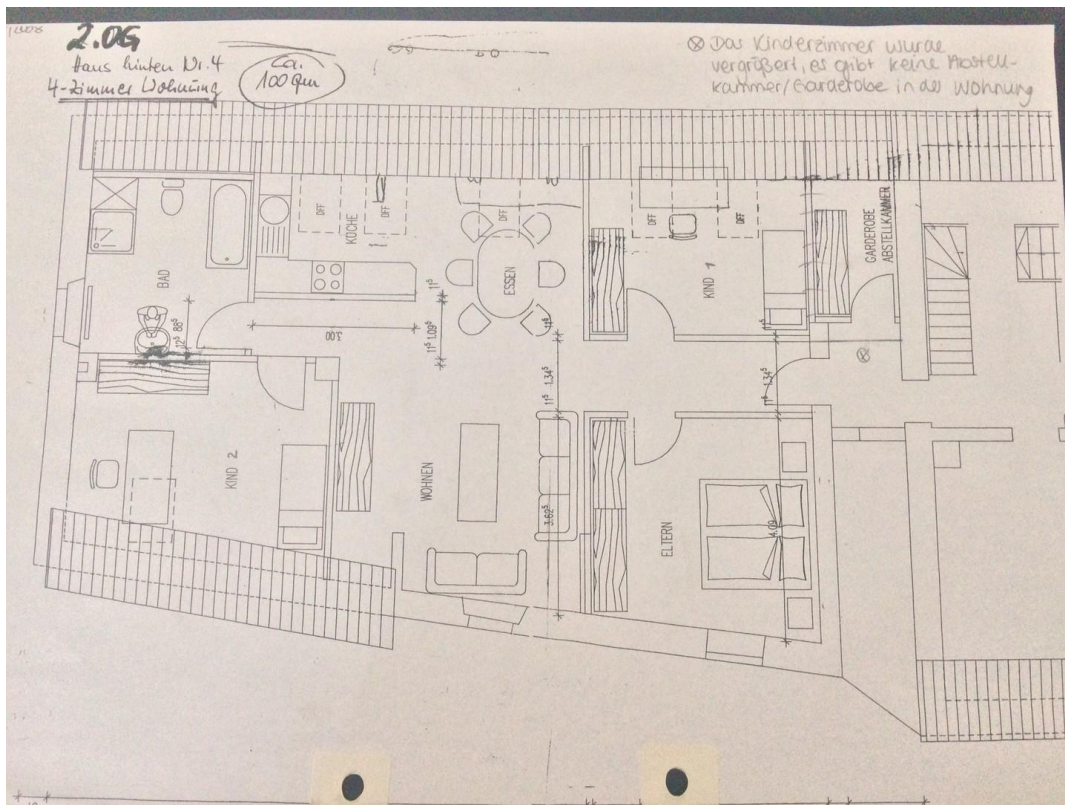


Plan Haus rot 3 OG



Plan Haus weiss 1 Og mit abw.

Exposé - Grundrisse



Plan Haus weiss 2 Og mit abw.