

Exposé

Mehrfamilienhaus in Mindelheim

Schönes Wohn- und Geschäftshaus in der Altstadt von Mindelheim

Wohn- und
Geschäftshaus
in
Mindelheim

mit der Möglichkeit einer
erhöhten Abschreibung der
Sanierungskosten nach
§ 7h /10f /11a EStG



Objekt-Nr. OM-320914

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:
Herbert Müller

87719 Mindelheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1963	Nutzfläche	136,00 m ²
Grundstücksfläche	110,00 m ²	Energieträger	Gas
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	10,00	Zustand	keine Angaben
Wohnfläche	122,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es erwartet Sie mit diesem wunderschönen Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Mindelheim nahe Memmingen ein attraktives Objekt zur Eigennutzung oder zur Vermietung. Hier können handwerklich versierte Selbstgestalter ab sofort ihre individuellen Wohnpläne verwirklichen und neben der bereits renovierten Gewerbefläche im EG ihr neues Zuhause zum Erstbezug oder aber bis zu 2 separate Wohnungen zur Vermietung fertigstellen.

Die 1963 erbaute Immobilie auf einem ca. 110 m² großen Grundstück liegt inmitten der beschaulichen Altstadt von Mindelheim und überzeugt bereits von außen durch eine ansprechend gestaltete und liebevoll instand gesetzte Fassade.

Das Gebäude weist im Erdgeschoss eine rund 68 m² große Gewerbeeinheit auf. Nutzung als Laden, Büro oder kleines Cafe oder anderes ist hier möglich. Ein großer Raum mit einladenden Schaufenstern, ein kleines Büro, sowie ein Arbeitsraum und eine Sanitäranlage stehen dort zur Verfügung.

Die Wohnfläche von ca. 120 m² verteilt sich auf das 1.Obergeschoss mit ca. 66 m² und das Dachgeschoss mit 54m² und sich noch im Rohbauzustand befindet. Durch massiv gemauerte Wände wurde bereits eine grobe Raumaufteilung vorgenommen. Alle weiteren Arbeiten müssen noch erfolgen, somit haben Sie maximale Freiheit bei der Gestaltung.

Im 1. OG kann ein auch ca. 10 m² großer Balkon errichtet werden, eine Metallkonstruktion ist bereits vorhanden.

Zum komplett entkernten DG gehört eine etwa 12 m² große Dachterrasse und dort kann man die Aussicht über die Dächer der Altstadt genießen.

Es sind alle Geschosdecken betonierte und das Gebäude ist voll unterkellert.

Das Erdgeschoss ist außen und das 1. OG straßenseitig innen mit Mineraldämmplatten gedämmt. Alle Versorgungsleitungen sind schon bis ins 1. Obergeschoss neu verlegt, somit fallen im Keller und Erdgeschoss keine Arbeiten mehr an. Das Dach wurde 2011 auf dem vorhandenen Dachstuhl erneuert, dabei wurde auch eine 6cm starke Holzfaserplatte auf den Sparren verbaut und die Dachgauben neu errichtet. Eine neue Gasheizung wurde 2014 installiert sowie hochwertige 3-fach isolierverglaste Meranti-Holzfenster und -außentüren in den Jahren 2013/14 eingebaut.

Anhand der Bilder sehen Sie, dass noch einiges an Arbeit für die Fertigstellung notwendig ist. Sie werden danach aber ein einmaliges Haus besitzen.

Das Haus befindet sich einem Sanierungsgebiet der Stadt Mindelheim und somit

können Sie eine Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 7h /10f /11a EStG (erhöhte Abschreibung) beantragen. Mit dieser Bescheinigung können Sie dann die Sanierungskosten steuerlich fast komplett abschreiben, auch bei einer Eigennutzung. Informieren Sie sich bitte bei Ihrem Steuerberater darüber.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Ein Besichtigungstermin wird nur gegen Vorlage eines Finanzierungsnachweis vereinbart, aufgrund von negativen Erfahrungen und den vielen Leuten welche nur zum schauen kommen.



Bitte belästigen Sie bitte nicht den Mieter im Erdgeschoß wegen dem Wunsch für eine kurze Besichtigung. Er hat keinen Zugang zum Haus.



Erdgeschoss - Büro / Verkaufsraum

Exposé - Galerie



Erdgeschoss - Büro / Verkaufsraum



Büro / Lagerraum

Exposé - Galerie



Erdgeschoss - Büro oder Lagerraum



Erdgeschoss - WC



1. Obergeschoss - Ess- und Wohnzimmer

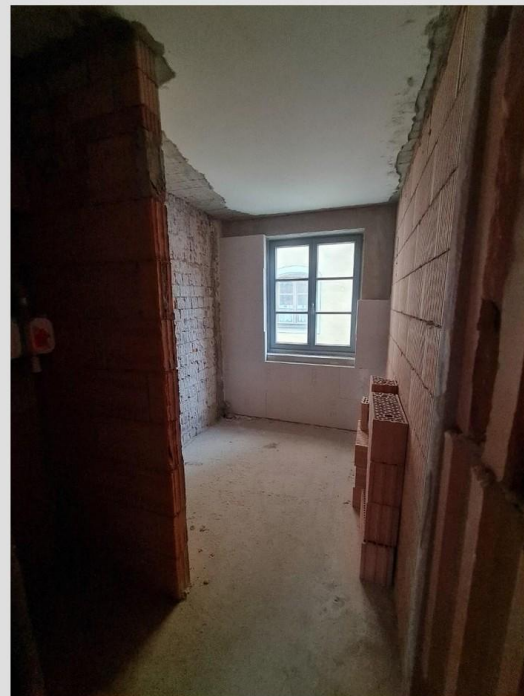
Exposé - Galerie



1. Obergeschoss - Ess- und Wohnzimmer



Küche



Badezimmer

1. Obergeschoss

Exposé - Galerie



WC

1. Obergeschoss



Abstellraum



1. Obergeschoss Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Dachgeschoss Schlafzimmer



Dachspitz

Exposé - Galerie



Grobe Kalkulation

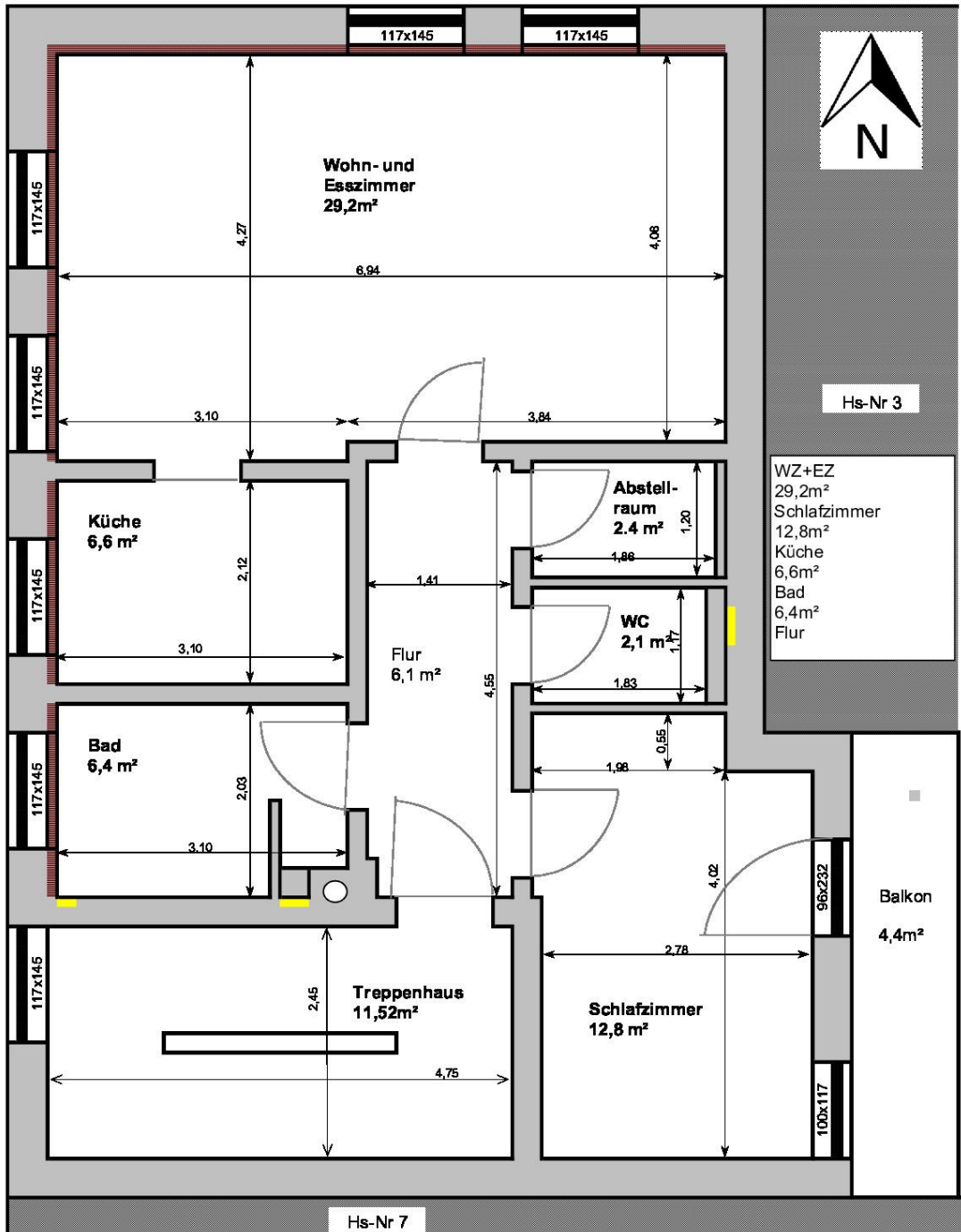


der größeren Gewerke welche noch fertiggestellt werden müssen, ohne Elektro und Sanitär, alles in m²

	Fußbodenheizung	Estrich	Verputzarbeiten	Trockenbau einseitig	Trockenbau zweiseitig
1. Stock					
Bad	6,3	6,3	31,2		
Küche	6,6	6,6	26,1		
Ess- und Wohnzimmer	28,8	28,8	56,6		
Abstellraum	2,4	2,4	15,5		
Toilette	2,1	2,1	15,2		
Schlafzimmer	12,3	12,3	34,5		
Gang	6,4	6,4	32,1		
	64,9	64,9	211,2		
2. Stock					
Bad	5,5	5,5	4,8		7,5
Küche	5,5	5,5			7,5
Ess- und Wohnzimmer	24,0	24,0	11,3		7,5
Abstellraum	2,2	2,2			7,5
Toilette	2,2	2,2	4,5		
Schlafzimmer	11,8	11,8	33,2		
Gang	6,8	6,8	7,5		22,0
	58,0	58,0	61,2		52,0
Dachschräge DG				60	
Dachschräge Spitzboden				55	

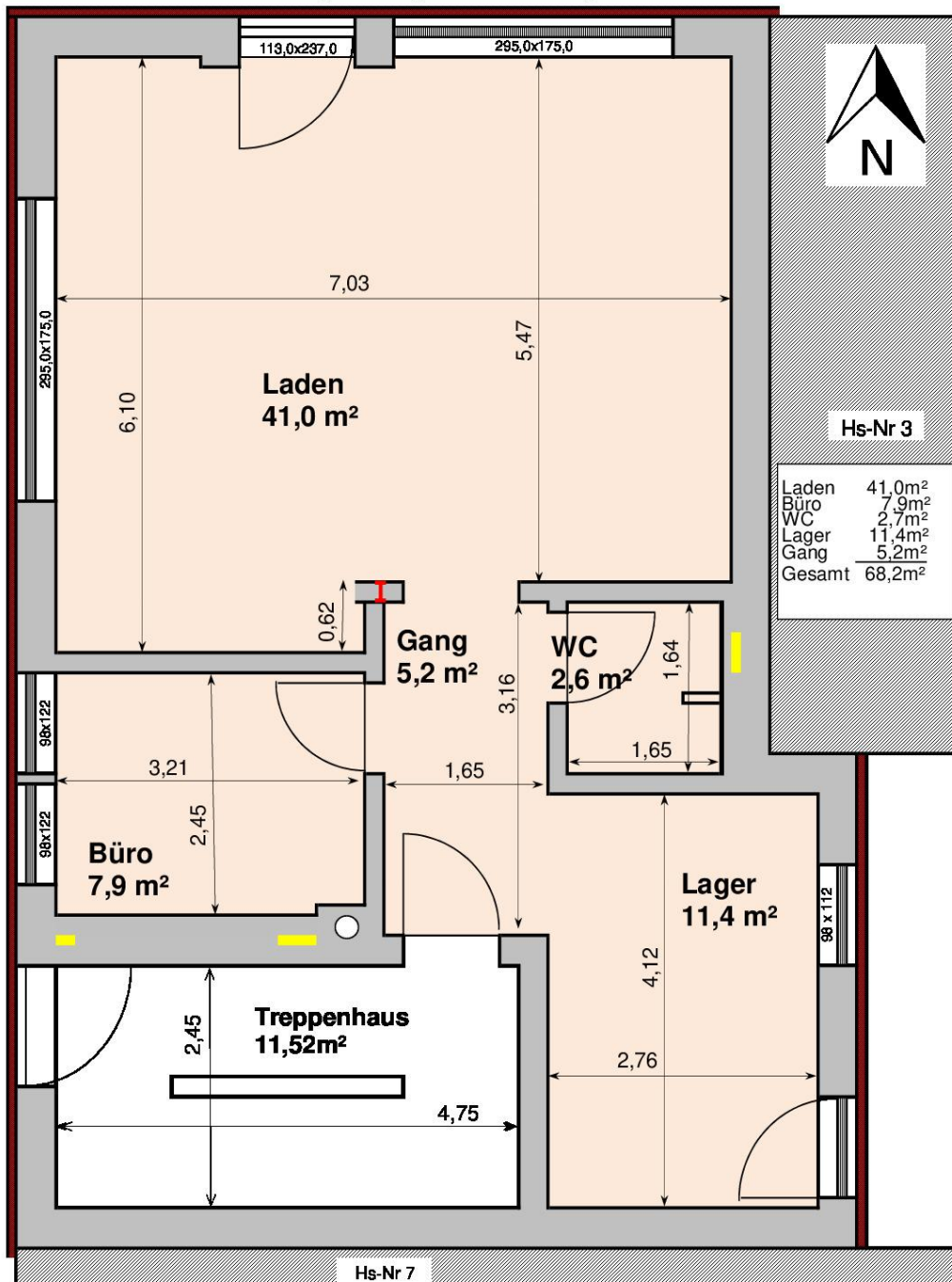
Exposé - Grundrisse

Hungerbachgasse 5 - 1.Stock



Exposé - Grundrisse

Hungerbachgasse 5 - Erdgeschoss



M 1:50