



EXKLUSIVES IMMOBILIEN-EXPOSÉ

1886 villa with a sec iune comerc
teren de construc ie

Auf einen Blick

Aproximativ 650 mp suprafa² util pe aproximativ 2.000 mp de teren în Odenwald. Pa
comercial, spa iul de locuit de deasupra separat structural.

TIP PROPRIETATE

Vil deta at cu unitate comercial

AREA

aprox. 650 mp (560 mp reziden ial · 90

LAND

aprox. 2.000 mp · din care aprox. 1.000 mp

ROOMS

10 camere · 7 dormitoare · 3 b i

AN CONSTRUC IE

1886 · extindere 1976 · modernizat

ENERGY

Certificat de performan energetic · 19

HEATING

Sistem de înc lzure pe ulei Buderus, 64732 Bad König · Odenwald, Germania

LOCATION

4732 Bad König · Odenwald

Locuin , munc i afacere sub acela i acoperi .

Proprietatea dateaz din 1886 i nu este o cl dire clasat . În ultimii zece ani a fost m
substan ial. Pe aproximativ 2.000 mp de teren exist aproximativ 560 mp de spa iu d
de birouri i un nivel mare la subsol cu o zon de wellness.

Ceea ce face acest lucru deosebit de interesant pentru un concept de utilizare speci
parte a subsolului sunt utilizate în prezent în scop comercial. Conform vânz torului,
utilizare necesare pentru aceasta sunt în vigoare. Etajele superioare i mansarda su
astfel încât afacerea i zona privat s nu se intersecteze.

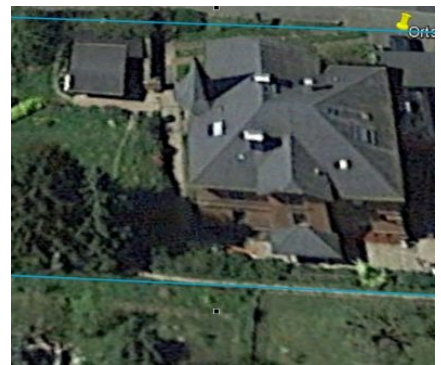
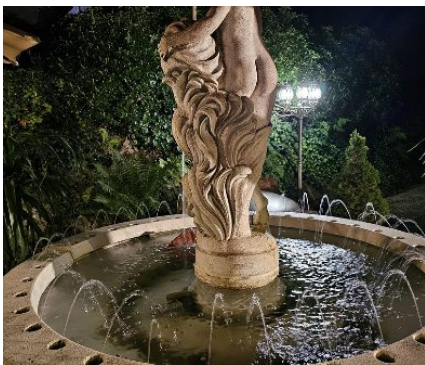
Parterul g zduie te un apartament cu patru camere cu o sob de teracot , baie, o buc
serviciu i acces la o teras de aproximativ 18 mp. A doua unitate reziden ial se înt
o zon de living i de luat masa cu un emineu deschis, acces la o teras acoperit d
de luat masa cu c mar , WC de serviciu, un dormitor mare i o baie cu spa iu neobi n
deschide printr-o galerie c tre alte dou dormitoare; grinzile aparente i par ial du u
definesc acest nivel.

Anexa de birouri de aproximativ 90 mp are propriul WC, o camer de depozitare i o
permis comercial. Ad ugarea unei buc t rii ar transforma-o într-o a treia unitate com

Subsolul g zduie te o zon de wellness cu o saun finlandez , du i camer de relaxa
depozitare i centrala termic cu un rezervor de ulei. Gr dina a crescut de-a lungul a
de gr din i mai multe zone de edere ad postite care nu pot fi v zute din exterior.

Nu se revendic aici venituri verificabile sau cifre de vizitatori pentru afacerea în cu
documentele disponibile ca parte a procesului de due diligence dup verificarea iden

Ausgewählte Impressionen



Character din 1886, tehnologia de astăzi

Instalațiile de încălzire, sanitare, izolația acoperișului și ferestrele au fost reînnoite și
fost puse în întreținere: grinzi aparente, dulmele originale, un balcon deschis

Ce se transfer — i ce nu

Parterul și p r i din subsol sunt utilizate comercial. Conform vânzătorului, permisiunile necesare pentru aceasta sunt în vigoare și vor fi prezentate cumpărătorilor serioși. Proprietatea poate fi preluată, la cerere, împreună cu structurile sale existente.

Ceea ce nu se transferă odată cu o proprietate sunt permisele personale. Un permis de protecție a prostituatelor este eliberat persoanei sau companiei operatoare, de funcționare a afacerii specific și de facilități structurale specifice. Oricine dorește să continue afacerea are nevoie de propriul permis cu propria verificare a fiabilității de la autoritatea obligatorie de notificare conform legii ospitalității, comerțului, construcțiilor și construcțiilor.

Avantajul acestei clădiri constă în separarea structurală existentă: o secțiune utilă, un zonă de wellness la subsol, o anexă de birouri cu unitate sanitară proprie și un teren. Conceptul specific este aprobat și este decis de autoritatea de construcții responsabilă. Cererea preliminară scrisă de construcție la primărie.

Pe terenul lateral de aproximativ 1.000 mp, discuțiile preliminare deja purtate cu autoritatea de construcții pentru construirea ulterioară a până la aproximativ 250 mp de spațiu de locuit. Acest lucru presupune subdiviziunea terenului, o extindere pentru personal, sau o clădire separată.

Aceste informații se bazează pe discuții preliminare din partea vânzătorului și nu sunt acordate niciun atribut garantat. Drepturile de construire devin obligatorii doar după obținerea construcției sau un permis de construire.

Cifre, originea lor și limitele declarațiilor

Proprietatea combină trei tipuri de utilizare: un nivel utilizat comercial, două niveluri rezidențiale care poate fi extins într-o a treia unitate. Un proprietar-operator poate presta servicii de îngrijire pentru cineva care nu o operează personal are, cu două unități rezidențiale și o zonă comercială funcționează chiar și fără conceptul anterior.

Vânzătorul declară că conceptul de utilizare existent generează venituri și poate fi continuat. Această declarație nu a fost verificată de noi și nici nu este susținută de un prognostic, nu este un atribut garantat și nu este o promisiune de randamente viitoare. Informațiile afacerii sunt furnizate ca parte a procesului de due diligence, nu în avans.

În ceea ce privește costurile, un sistem de încălzire pe bază de ulei din 2022, o zonă de wellness trebuie incluse în orice calcul. Certificatul energetic indică o consum de $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$, clasa de eficiență F. Consumul real variază în funcție de vreme și utilizare.

Angaben & Hinweise

Dieses Exposé stellt kein Vertragsangebot dar. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

FURNIZOR & PRINCIPAL

FREITAG® Immobilien GmbH. Licențiat în conformitate cu § 34c GewO (Legea Germană privind F supraveghere IHK für München und Oberbayern. Marketingul are loc pe baza unui acord scris d

COMMISSION

Comisionul cumpărătorului de până la 5,95% inclusiv TVA din prețul de achiziție, conform acordului datorat la autentificarea contractului de vânzare-cumpărare.

CERTIFICAT ENERGETIC (§ 87 GEG)

Certificat de performanță energetică pentru clădiri rezidențiale, emis la 28.02.2023, valabil până la 28.02.2033, nr. HE-2023-004436697. Tipul clădirii: casă multifamilială detașată. Consum final de energie 196,15 kWh/m²·a, consum de energie primară 227,17 kWh/(m²·a), emisii de gaze cu efect de seră 64,88 kg CO₂/m²·a, primară: p.c. Anul construcției conform certificatului energetic 1889, extindere 1976, anul g

INFORMAȚII PRIVIND ECONOMIA ȘI STATUTUL AUTORIZAȚIILOR

Informațiile privind veniturile din conceptul de utilizare existent provin de la partea vânzătoare și nu reprezintă un atribut garantat sau o promisiune de randamente viitoare. Informațiile privind potențialul de creștere sunt doar preliminare și nu înlocuiesc o decizie preliminară de construire sau o autorizație de construire. Informațiile de autorizare nu constituie o asigurare că o anumită utilizare poate fi continuată de un nou operator.

LEGEA PRIVIND SPĂLAREA BANILOR (GWG)

În calitate de parte obligată conform § 2 (1) Nr. 14 GWG, suntem obligați legal să verificăm identitatea beneficiarilor reali înainte de a încheia un acord de agenție (prezentarea unui act de identitate).

PROTECȚIA DATELOR

Your personal data is processed on the basis of Art. 6(1)(b) and (f) GDPR to initiate and carry out the agency agreement. Details are available in our [politica de confidențialitate](#).

RĂSPUNDEREA ACURATEȚII INFORMAȚIILOR

Toate informațiile se bazează pe declarațiile vânzătorului și pe documentele disponibile. Cifrele de construcție sunt aproximative și ar trebui verificate la fața locului. Nu se asumă nicio răspundere pentru rezerva vânzării prealabile și a erorilor. Această listă nu este o ofertă contractuală și nu înlocuiește de către cumpărători, experți și consultanți.

IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER

FREITAG® Immobilien GmbH

info@freitag.immobilien · www.freitag.immobilien