



EXKLUSIVES IMMOBILIEN-EXPOSÉ

1886 villa with a sección comercial y su propio solar edificable

Auf einen Blick

Aprox. 650 m² de superficie construida en aproximadamente 2.000 m² de terreno en el Odenwald. Planta baja y partes del sótano de uso comercial, espacio habitable arriba estructuralmente separado.

TIPO DE PROPIEDAD

Villa unifamiliar con unidad comercial

LAND

aprox. 2.000 m² · de los cuales aprox. 1.000 m²

AÑO DE CONSTRUCCIÓN

1886 · ampliación 1976 · continuamente

HEATING

Sistema de calefacción de gasoil Buderus, instalado

AREA

aprox. 650 m² (560 m² residenciales · 90 m² de

ROOMS

10 habitaciones · 7 dormitorios · 3 baños

ENERGY

Certificado de demanda · 196,15 kWh/(m²·a) · clase

LOCATION

64732 Bad König · Odenwald, Alemania

Vivir, trabajar y gestionar un negocio bajo un mismo techo.

La propiedad data de 1886 y no es un edificio catalogado. Durante los últimos diez años ha sido continuamente modernizada y sustancialmente renovada. En aproximadamente 2.000 m² de terreno hay aprox. 560 m² de espacio habitable, aprox. 90 m² de espacio de oficina y un gran sótano con una zona de bienestar.

Lo que hace que esto sea particularmente interesante para un concepto de uso especial es la estructura: toda la planta baja y parte del sótano se utilizan actualmente con fines comerciales. Según el vendedor, todos los permisos y cambios de uso necesarios para ello están en vigor. Los pisos superiores y el ático están estructuralmente claramente separados de esto, de modo que el negocio y el área privada no se estorben mutuamente.

La planta baja alberga un apartamento de cuatro habitaciones con una estufa de azulejos, baño, una cocina separada con despensa, un aseo de invitados y acceso a una terraza de aproximadamente 18 m². La segunda unidad residencial abarca los pisos superiores y el ático: una sala de estar y comedor con una chimenea abierta, acceso a una terraza cubierta de aproximadamente 22 m², una cocina-comedor con despensa, aseo de invitados, un dormitorio grande y un baño con un espacio inusualmente generoso. El ático se abre a través de una galería a dos dormitorios adicionales; entramado de madera a la vista y, en parte, tablas de suelo originales del año de construcción definen este nivel.

El anexo de oficina de aproximadamente 90 m² tiene su propio aseo, un trastero y una zona de asientos protegida. Se dispone de un permiso comercial. Añadir una cocina lo convertiría en una tercera unidad completamente separada.

El sótano alberga una zona de bienestar con sauna finlandesa, ducha y sala de relajación, además de un taller, trasteros y la caldera con un depósito de aceite. El jardín ha crecido a lo largo de los años: dos estanques, una fuente, una casita de jardín y varias zonas de asientos protegidas que no se pueden ver desde el exterior.

No se declaran aquí ingresos verificables ni cifras de visitantes para el negocio en curso. Cualquier comprador serio tendrá acceso a los documentos disponibles como parte de la diligencia debida después de la verificación de identidad.

Ausgewählte Impressionen



Carácter de 1886, tecnología actual.

La calefacción, la fontanería, el aislamiento del tejado y las ventanas han sido renovados en los últimos años. El carácter histórico se ha conservado en todo momento: entramado de madera a la vista, tablas de suelo originales, una chimenea abierta y una estufa de azulejos.

Lo que se transfiere — y lo que no

La planta baja y parte del sótano se utilizan comercialmente. Según el vendedor, los permisos y cambios de uso necesarios para esto están en vigor y se mostrarán a los compradores serios en el original. El negocio existente puede, a petición, ser asumido junto con sus estructuras existentes.

Lo que no se transfiere con una propiedad son los permisos personales. Un permiso según el § 12 de la Ley de Protección de Prostitutas (Prostituierenschutzgesetz) se emite a la persona o empresa operadora, cada vez vinculado a un concepto de negocio específico y a instalaciones estructurales específicas. Cualquier persona que desee continuar o iniciar operaciones en esa dirección necesita su propio permiso con su propia verificación de fiabilidad por parte de la autoridad responsable. Las obligaciones de permiso y notificación según la ley de hostelería, comercio, construcción y control de emisiones permanecen inalteradas.

La ventaja de este edificio reside en su separación estructural existente: una sección de uso comercial con acceso propio, una zona de bienestar en el sótano, un anexo de oficina con su propia unidad sanitaria, y una parcela apenas visible desde la calle. Si un concepto específico es aprobable lo decide la autoridad de construcción responsable — el primer paso correcto es una consulta preliminar de construcción por escrito con la ciudad.

En la parcela lateral de aproximadamente 1.000 m², las conversaciones preliminares ya mantenidas con la ciudad indican la posibilidad de una construcción adicional de hasta aproximadamente 250 m² de espacio habitable. Esto hace concebible una posterior subdivisión de la parcela, una ampliación para el personal o un edificio separado.

Esta información se basa en conversaciones preliminares por parte del vendedor y no es un permiso de construcción concedido ni un atributo garantizado. Los derechos de construcción solo se vuelven vinculantes con una decisión preliminar de construcción o un permiso de construcción.

Cifras, su origen y los límites de la declaración

La propiedad combina tres líneas de uso: un nivel de uso comercial, dos unidades residenciales y un anexo de oficina que puede ampliarse a una tercera unidad. Un propietario-operador puede mantener o alquilar los niveles residenciales; alguien que no lo opere por sí mismo tiene, con dos unidades residenciales y un área comercial, una estructura que funciona incluso sin el concepto anterior.

El vendedor declara que el concepto de uso existente genera ingresos y puede contribuir a la financiación si se continúa. Esta declaración no ha sido verificada por nosotros ni está respaldada por datos comparativos. No es una previsión, no es un atributo garantizado y no es una promesa de rendimientos futuros. Los documentos relacionados con el negocio se proporcionan como parte de la diligencia debida, no por adelantado.

En cuanto a los costes, un sistema de calefacción de gasoil de 2022, un edificio de este tamaño y una zona de bienestar deben incluirse en cualquier cálculo. El certificado energético muestra una demanda de energía final de 196,15 kWh/(m²·a), clase de eficiencia F. El consumo real varía según el clima y el uso.

Angaben & Hinweise

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

PROVEEDOR Y PRINCIPAL

FREITAG® Immobilien GmbH. Licenciada bajo § 34c GewO (Ley de Regulación Comercial Alemana), autoridad supervisora IHK für München und Oberbayern. La comercialización se realiza sobre la base de un acuerdo de agencia por escrito con la parte vendedora.

COMMISSION

Comisión del comprador de hasta el 5.95% IVA incluido del precio de compra, según el acuerdo de agencia. La comisión se devenga y es pagadera al notariado del contrato de compraventa.

CERTIFICADO ENERGÉTICO (§ 87 GEG)

Certificado de demanda energética para edificios residenciales, emitido el 28.02.2023, válido hasta el 27.02.2033, número de registro HE-2023-004436697. Tipo de edificio vivienda multifamiliar unifamiliar. Demanda energética final 196.15 kWh/(m²·a), clase de eficiencia energética F, demanda de energía primaria 227.17 kWh/(m²·a), emisiones de gases de efecto invernadero 1.17 tCO₂e/(m²·a), portador de energía primaria gasóleo de calefacción. Año de construcción según certificado energético 1889, ampliación 1976, año del generador de calor 2022.

INFORMACIÓN SOBRE ECONOMÍA Y ESTADO DE LOS PERMISOS

La información sobre los ingresos del concepto de uso existente proviene de la parte vendedora, no está verificada y no constituye una previsión, un atributo garantizado o una promesa de rendimientos futuros. La información sobre el potencial de desarrollo se basa en conversaciones preliminares con la ciudad y no reemplaza una decisión preliminar de construcción o un permiso de construcción. Las declaraciones sobre el estado de los permisos no constituyen una garantía de que un uso específico pueda ser continuado por un nuevo operador sin su propio procedimiento.

LEY CONTRA EL BLANQUEO DE CAPITAL (GWG)

Como parte obligada según el § 2 (1) n.º 14 GWG, estamos legalmente obligados a verificar la identidad del socio contractual y, en su caso, de los beneficiarios efectivos antes de celebrar un contrato de agencia (presentación de un documento de identidad oficial con fotografía).

PROTECCIÓN DE DATOS

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 política de privacidad.

RESPONSABILIDAD Y EXACTITUD DE LA INFORMACIÓN

Toda la información se basa en declaraciones de la parte vendedora y en los documentos disponibles. Las cifras de superficie, terreno y año de construcción son aproximadas y deben verificarse in situ. No se asume ninguna responsabilidad por la exactitud o integridad. Sujeto a venta previa y error. Este anuncio no es una oferta contractual y no sustituye la debida diligencia independiente por parte de los compradores, tasadores y asesores.

IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER

FREITAG® Immobilien GmbH

info@freitag.immobilien · www.freitag.immobilien