



EXKLUSIVES IMMOBILIEN-EXPOSÉ

1886 villa with a komer ní ást a stavební pozemek

Auf einen Blick

Cca 650 m² podlahové plochy na zhruba 2 000 m² pozemku v Odenwaldu. PŮzemí a obytná plocha nahově konstrukce oddělena.

TYP NEMOVITOSTI

Samostatná vila s komerční jednotkou

AREA

cca 650 m² (560 m² obytné · 90 m² kancel.

LAND

cca 2 000 m² · z toho cca 1 000 m² zastavitelné

ROOMS

10 pokojů · 7 ložnic · 3 koupelny

ROK VÝSTAVBY

1886 · přístavba 1976 · probíhá modernizace energetické náročnosti · 196,15 kWh/m²

ENERGY

HEATING

olejový topný systém Buderus, instalován 2022

LOCATION

64732 Bad König · Odenwald, Německo

Bydlení, práce a podnikání pod jednou střešou.

Nemovitost pochází z roku 1886 a není památkově chráněná. Během posledních deseti let podstatně renovována. Na zhruba 2 000 m² pozemku se nachází cca 560 m² obytné plochy, velký prostor a velké suterénní podlaží s wellness zónou.

Co činí tuto nemovitost obzvláště zajímavou pro koncept speciálního využití, je její struktura. Jsou v současné době komerčně využívány. Dle prodávajícího jsou všechna potřebná pro Horní a podkrovní patra jsou od této části konstrukce jasně oddělena, takže se podnikání neruší.

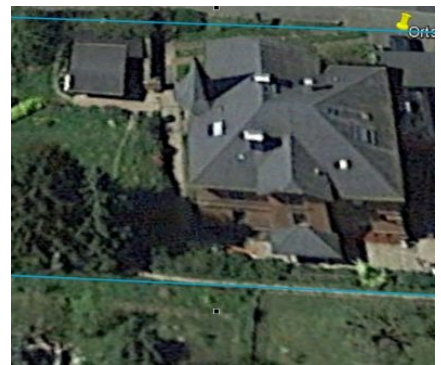
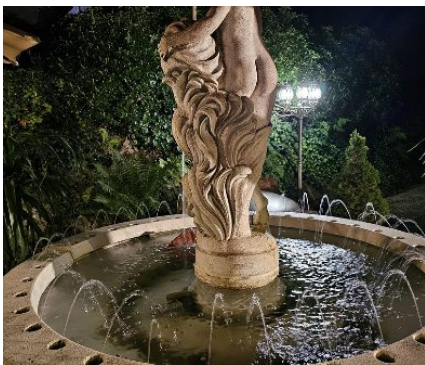
V přízemí se nachází čtyřpokojový byt s kachlovými kamny, koupelnou, samostatnou příjizpou na terasu o rozloze cca 18 m². Druhá bytová jednotka se rozprostírá v horním jídelním prostoru s otevřeným krbem, příjizpou na zastřešenou terasu o rozloze cca 22 m², WC pro hosty, velká ložnice a koupelna s neobvykle velkorysým prostorem. Podkroví obsahuje ložnic; odhalené hrázdní a dřevo podlahová prkna z roku výstavby definují.

Kancelářská přístavba o rozloze zhruba 90 m² má vlastní toaletu, sklad a chráněnou dispozici. Přidáním kuchyně by se z ní stala plně samostatná třetí jednotka.

V suterénu se nachází wellness zóna s finskou saunou, sprchou a relaxační místností s nádržemi. Zahrada se v průběhu let rozrostla: dvě jezírka, fontána, zahradní domek a nejsou viditelné zvenčí.

Zde nejsou uváděny žádné ověřitelné údaje o příjmech ani návštěvnosti probíhajícího zájemci budou k dispozici dokumenty v rámci due diligence po ověření totožnosti.

Ausgewählte Impressionen



Charakter z roku 1886, dnešní technologie.

Vytápění, instalace, izolace střechy a okna byly v posledních letech obnoveny. celém rozsahu: odhalené hrázdění, povodní podlahová prkna, otevřený krb a ka

Co se pYevádí — a co ne

PYízemí a ásti suterénu jsou využívány komer n . Podle prodávajícího jsou k to užívání v platnosti a budou vážným zájemcom pYedloženy v originále. Stávající spolu s jeho stávajícími strukturami.

S nemovitostí se nepYevád jí osobní povolení. Povolení podle § 12 zákona o och (Prostituiertenschutzgesetz) je vydáváno provozující osob nebo spole nosti, vž koncept a konkrétní stavební zaYízení. Kdo chce v tomto sm ru pokračovat nebo povolení s vlastní prov rkou spolehlivosti od pYíslušného úYadu. Povolení a ozn pohostinského, živnostenského, stavebního a imisního práva zůstávají nedot eny

Výhoda této budovy spo ívá v jejím stávajícím stavebním odd lení: komer n vyu suterénní wellness zóna, kanceláYská pYístavba s vlastní sanitární jednotkou a je konkrétní koncept schválen, rozhoduje pYíslušný stavební úYad — správným p pYedb žný stavební dotaz u m sta.

Na vedlejším pozemku o rozloze pYibližn 1 000 m², pYedb žné rozhovory již ved další výstavby až do cca 250 m² obytné plochy. To umožHuje pozd jší rozd lení nebo samostatnou budovu.

Tyto informace jsou založeny na pYedb žných rozhovorech ze strany prodávající povolením ani zaru enou vlastností. Stavební práva se stávají závaznými pouze rozhodnutím nebo stavebním povolením.

Ísla, jejich povod a limity prohlášení

Nemovitost kombinuje tři směry využití: komerčně využívané patro, dvě bytové jednotky, z kterých lze rozšířit na třetí jednotku. Majitel-provozovatel může obytné prostory, pokud je neprovozuje sám, má se dvěma bytovými jednotkami a komerční plochou stát přechodovým konceptem.

Prodávající uvádí, že stávající koncept užívání generuje příjem a může přispět k pokračování. Toto prohlášení nebylo námi ověřeno ani není podloženo srovnávací zprávkou o vlastnosti ani příslib budoucích výnosů. Dokumenty týkající se podnikání diligence, nikoli přechodem.

Na straně nákladů patří do každé kalkulace olejové topení z roku 2022, budova Energetický certifikát uvádí konečnou spotřebu energie 196,15 kWh/(m²·a), která se liší v závislosti na počasí a užívání.

Angaben & Hinweise

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

POSKYTOVATEL A HLAVNÍ STRANA

FREITAG® Immobilien GmbH. Licencováno podle § 34c GewO (německý živnostenský zákon), dozobí
Oberbayern. Marketing probíhá na základě písemné zprostředkovatelské smlouvy s prodávající

COMMISSION

Kupní provize až do výše 5,95 % v . DPH z kupní ceny, dle zprostředkovatelské smlouvy. Provi
ov není kupní smlouvy.

ENERGETICKÝ PRŮKAZ (§ 87 GEG)

Průkaz energetické náročnosti pro obytné budovy, vydán 28.02.2023, platný do 27.02.2033, reg
budovy samostatně stojící vícerodinný dom. Konečná spotřeba energie 196.15 kWh/(m²·a), ener
227.17 kWh/(m²·a), emise skleníkových plynů 64.88 kg CO₂ ekv./(m²·a), primární zdroj en
energetického průkazu 1889, půstavba 1976, rok výroby zdroje tepla 2022.

INFORMACE O EKONOMICE A STAVU POVOLENÍ

Informace o příjmech z existujícího konceptu užívání pocházejí od prodávající strany, nejsou o
zaručenou vlastnost ani příslib budoucích výnosů. Informace o potenciálu rozvoje jsou založeny
nenahrazují předložené stavební rozhodnutí ani stavební povolení. Prohlášení o stavu povolení
může být novým provozovatelem pokračováno bez vlastního řízení.

ZÁKON PROTI PRÁNÍ ŠPINAVÝCH PENĚZ (GWG)

Jako povinná osoba dle § 2 odst. 1 . 14 GWG jsme ze zákona povinni ověřit totožnost smluvních
před uzavřením zprostředkovatelské smlouvy (předložení úředního průkazu totožnosti s fotog

OCHRANA DAT

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 zásady ochrany osobních údajů.

ODPOVĚDNOST A PŘESNOST INFORMACÍ

Veškeré informace vycházejí z prohlášení prodávajícího a z dostupných dokumentů. Údaje o plo
a mly by být ověřeny na místě. Za přesnost ani úplnost se nepřebírá žádná odpovědnost. S vý
Tento inzerát není smluvní nabídkou a nenahrazuje nezávislou due diligence ze strany kupující

IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER

FREITAG® Immobilien GmbH

info@freitag.immobilien · www.freitag.immobilien