



EXKLUSIVES IMMOBILIEN-EXPOSÉ

1886 villa with a commercieel gedeelte en een eigen bouwperceel

Auf einen Blick

Ca. 650 m² vloeroppervlak op ongeveer 2.000 m² grond in het Odenwald. Begane grond en delen van de kelder commercieel gebruikt, woonruimte erboven structureel gescheiden.

TYPE OBJECT

Vrijstaande villa met commerciële eenheid

LAND

ca. 2.000 m² · waarvan ca. 1.000 m² bebouwbaar

BOUWJAAR

1886 · uitbreiding 1976 · continu gemoderniseerd

HEATING

Buderus oliegestookt verwarmingssysteem,

AREA

ca. 650 m² (560 m² woonoppervlak · 90 m² kantoor)

ROOMS

10 kamers · 7 slaapkamers · 3 badkamers

ENERGY

Vraagcertificaat · 196,15 kWh/(m²·a) · klasse F

LOCATION

64732 Bad König · Odenwald, Duitsland

Wonen, werken en ondernemen onder één dak.

Het object dateert uit 1886 en is geen monument. De afgelopen tien jaar is het continu gemoderniseerd en ingrijpend gerenoveerd. Op ongeveer 2.000 m² grond bevindt zich ca. 560 m² woonoppervlak, ca. 90 m² kantoorruimte en een grote kelderverdieping met een wellnessruimte.

Wat dit bijzonder interessant maakt voor een concept met speciale bestemming, is de structuur: de gehele begane grond en een deel van de kelder worden momenteel commercieel gebruikt. Volgens de verkoper zijn alle hiervoor benodigde vergunningen en bestemmingswijzigingen aanwezig. De boven- en zolderverdiepingen zijn hier structureel duidelijk van gescheiden, zodat de onderneming en de privéruimte elkaar niet in de weg zitten.

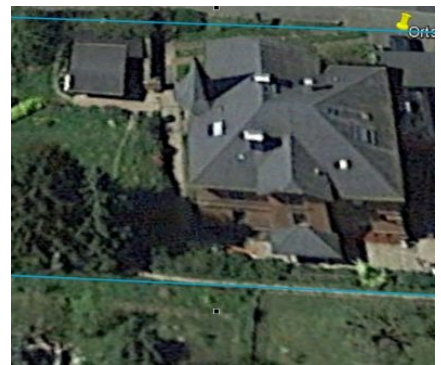
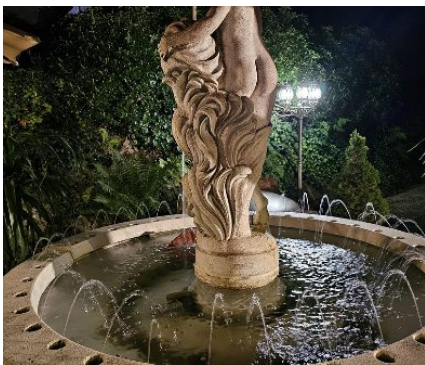
De begane grond herbergt een vierkamerappartement met een tegelkachel, badkamer, een aparte keuken met bijkeuken, een gastentoilet en toegang tot een terras van ca. 18 m². De tweede wooneenheid beslaat de boven- en zolderverdieping: een woon- en eetgedeelte met een open haard, toegang tot een overdekt terras van ca. 22 m², een woonkeuken met bijkeuken, gastentoilet, een grote slaapkamer en een badkamer met ongewoon royale ruimte. De zolder opent via een galerij naar twee verdere slaapkamers; zichtbaar vakwerk en deels originele vloerdelen uit het bouwjaar bepalen dit niveau.

Het kantoor bijgebouw van ongeveer 90 m² heeft een eigen toilet, een berging en een beschutte zithoek. Een commerciële vergunning is aanwezig. Door het toevoegen van een keuken zou het een volledig aparte derde eenheid worden.

De kelder herbergt een wellnessruimte met een Finse sauna, douche en ontspanningsruimte, plus een werkplaats, opslagruimtes en de ketel met een olietank. De tuin is door de jaren heen gegroeid: twee vijvers, een fontein, een tuinhuis en diverse beschutte zithoeken die van buitenaf niet zichtbaar zijn.

Hier worden geen verifieerbare omzet- of bezoekerscijfers voor de lopende onderneming geclaimd. Serieuze kopers krijgen de beschikbare documenten te zien als onderdeel van de due diligence na verificatie van identiteit.

Ausgewählte Impressionen



Karakter uit 1886, hedendaagse technologie.

Verwarming, sanitair, dakisolatie en ramen zijn de afgelopen jaren vernieuwd. Het historische karakter is overal behouden gebleven: zichtbaar vakwerk, originele vloerdelen, een open haard en een tegelkachel.

Wat overgaat — en wat niet

De begane grond en delen van de kelder worden commercieel gebruikt. Volgens de verkoper zijn de hiervoor benodigde vergunningen en gebruiksveranderingen aanwezig en zullen deze aan serieuze potentiële kopers in origineel worden getoond. De bestaande onderneming kan, op verzoek, worden overgenomen samen met de bestaande structuren.

Wat niet met een eigendom overgaat, zijn persoonlijke vergunningen. Een vergunning volgens § 12 van de Prostituiertenschutzgesetz [Prostitutes Protection Act] wordt afgegeven aan de exploitant of het bedrijf, telkens gekoppeld aan een specifiek bedrijfsconcept en specifieke bouwkundige voorzieningen. Iedereen die de exploitatie in die richting wil voortzetten of opstarten, heeft een eigen vergunning nodig met een eigen betrouwbaarheidscheck van de bevoegde autoriteit. Vergunnings- en meldingsplichten volgens het horeca-, handels-, bouw- en immissierecht blijven onverlet.

Het voordeel van dit gebouw ligt in de bestaande bouwkundige scheiding: een commercieel gebruikt gedeelte met eigen toegang, een kelder-wellnessruimte, een kantoor aanbouw met eigen sanitaire unit, en een perceel dat nauwelijks zichtbaar is vanaf de straat. Of een specifiek concept goedkeurbaar is, wordt beslist door de bevoegde bouwautoriteit — de juiste eerste stap is een schriftelijke voorlopige bouwaanvraag bij de gemeente.

Op het zijperceel van ongeveer 1.000 m², geven reeds gevoerde voorbesprekingen met de gemeente aan dat verdere bouw van maximaal ca. 250 m² woonruimte mogelijk is. Dit maakt een latere perceelsplitsing, een uitbreiding voor personeel, of een apart gebouw denkbaar.

Deze informatie is gebaseerd op voorbesprekingen van de verkoperszijde en is geen verleende bouwvergunning en geen gegarandeerde eigenschap. Bouwrechten worden pas bindend met een voorlopig bouwbesluit of een bouwvergunning.

Cijfers, hun herkomst en de grenzen van de verklaring

Het pand combineert drie gebruiksfuncties: een commercieel gebruikte verdieping, twee wooneenheden en een kantooraanbouw die kan worden uitgebreid tot een derde eenheid. Een eigenaar-exploitant kan de woonverdiepingen behouden of verhuren; iemand die het niet zelf exploiteert, heeft, met twee wooneenheden en een commerciële ruimte, een structuur die zelfs zonder het vorige concept werkt.

De verkoper stelt dat het bestaande gebruikskoncept inkomsten genereert en kan bijdragen aan de financiering indien voortgezet. Deze verklaring is door ons noch geverifieerd, noch ondersteund door vergelijkende gegevens. Het is geen prognose, geen gegarandeerde eigenschap en geen belofte van toekomstige rendementen. Documenten met betrekking tot de onderneming worden verstrekt als onderdeel van due diligence, niet vooraf.

Aan de kostenkant behoren een oliegestookt verwarmingssysteem uit 2022, een gebouw van deze omvang en een wellnessruimte allemaal tot elke berekening. Het energiecertificaat toont een finaal energieverbruik van 196,15 kWh/(m²·a), efficiëntieklasse F. Het werkelijke verbruik varieert afhankelijk van weer en gebruik.

Angaben & Hinweise

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

AANBIEDER & OPDRACHTGEVER

FREITAG® Immobilien GmbH. Erkend onder § 34c GewO (Duitse Handelsverordening), toezichhoudende autoriteit IHK für München und Oberbayern. Marketing vindt plaats op basis van een schriftelijke bemiddelingsovereenkomst met de verkopende partij.

COMMISSION

Koperscommissie van maximaal 5,95% inclusief btw van de koopprijs, conform de bemiddelingsovereenkomst. De commissie is verdiend en verschuldigd bij notariële vastlegging van de koopovereenkomst.

ENERGIECERTIFICAAT (§ 87 GEG)

Energieprestatiecertificaat voor woongebouwen, uitgegeven 28.02.2023, geldig tot 27.02.2033, registratienummer HE-2023-004436697. Gebouwtipe vrijstaand meergezinshuis. Eindenergiebehoefte 196,15 kWh/(m²·a), energie- efficiëntieklasse F, primaire energiebehoefte 227,17 kWh/(m²·a), broeikasgas- emissies 64,88 kg CO₂-equivalent/(m²·a), primaire energiedragendheid 1889, uitbreiding 1976, bouwjaar warmte- generator 2022.

INFORMATIE OVER ECONOMIE EN VERGUNNINGSTATUS

Informatie over inkomsten uit het bestaande gebruiksconcept is afkomstig van de verkopende partij, is niet geverifieerd en vormt geen prognose, een gegarandeerde eigenschap of een belofte van toekomstige rendementen. Informatie over ontwikkelingspotentieel is gebaseerd op voorlopige gesprekken met de gemeente en vervangt geen voorlopig bouwbesluit of bouwvergunning. Uitspraken over de vergunningsstatus vormen geen garantie dat een specifiek gebruik door een nieuwe exploitant kan worden voortgezet zonder een eigen procedure.

WET TER VOORKOMING VAN WITWASSEN EN FINANCIERING VAN TERRORISME (GWG)

Als verplicht partij volgens § 2 (1) Nr. 14 GwG zijn wij wettelijk verplicht de identiteit van de contractpartner en, indien van toepassing, uiteindelijk begunstigen te verifiëren voordat een bemiddelingsovereenkomst wordt gesloten (overlegging van een officieel identiteitsbewijs met foto).

GEGEVENSBESCHERMING

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 privacybeleid.

AANSPRAKELIJKHEID & JUISTHEID VAN INFORMATIE

Alle informatie is gebaseerd op verklaringen van de verkopende partij en op beschikbare documenten. Oppervlakte-, grond- en bouwjaarcijfers zijn bij benadering en dienen ter plaatse te worden geverifieerd. Er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid of volledigheid. Onder voorbehoud van tussentijdse verkoop en fouten. Deze aanbieding is geen contractueel aanbod en vervangt geen onafhankelijk due diligence-onderzoek door kopers, taxateurs en adviseurs.

IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER

FREITAG® Immobilien GmbH

info@freitag.immobilien · www.freitag.immobilien