



EXKLUSIVES IMMOBILIEN-EXPOSÉ

1886 villa with a sezione commerciale e proprio lotto edificabile

Auf einen Blick

Circa 650 mq di superficie su circa 2.000 mq di terreno nell'Odenwald. Piano terra e parte del seminterrato ad uso commerciale, spazio abitativo sopra strutturalmente separato.

TIPO DI PROPRIETÀ

Villa indipendente con unità commerciale

LAND

circa 2.000 mq · di cui circa 1.000 mq edificabili

ANNO DI COSTRUZIONE

1886 · ampliamento 1976 · continuamente

HEATING

Impianto di riscaldamento a gasolio Buderus,

AREA

circa 650 mq (560 mq residenziali · 90 mq ufficio)

ROOMS

10 locali · 7 camere da letto · 3 bagni

ENERGY

Certificato di prestazione energetica · 196,15

LOCATION

64732 Bad König · Odenwald, Germania

Vivere, lavorare e gestire un'attività sotto lo stesso tetto.

La proprietà risale al 1886 e non è un edificio storico. Negli ultimi dieci anni è stata continuamente modernizzata e sostanzialmente ristrutturata. Su circa 2.000 mq di terreno ci sono circa 560 mq di spazio abitativo, circa 90 mq di spazio ufficio e un ampio livello seminterrato con un'area benessere.

Ciò che rende questo particolarmente interessante per un concetto ad uso speciale è la struttura: l'intero piano terra e parte del seminterrato sono attualmente utilizzati commercialmente. Secondo il venditore, tutti i permessi e i cambi di destinazione d'uso necessari sono in essere. I piani superiori e mansardati sono strutturalmente chiaramente separati da questo, in modo che l'attività e l'area privata non si intralcino a vicenda.

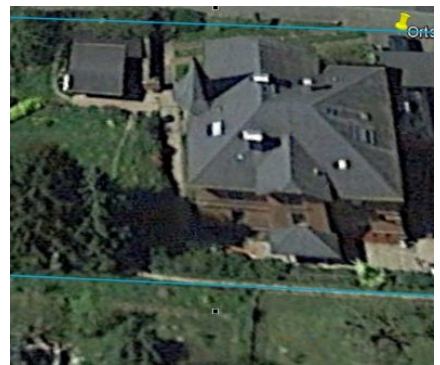
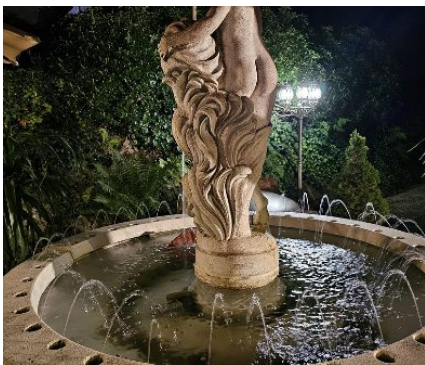
Il piano terra ospita un appartamento di quattro locali con stufa in maiolica, bagno, una cucina separata con dispensa, un WC per gli ospiti e accesso a una terrazza di circa 18 mq. La seconda unità residenziale si estende sui piani superiore e mansardato: una zona giorno e pranzo con un camino aperto, accesso a una terrazza coperta di circa 22 mq, una cucina abitabile con dispensa, WC per gli ospiti, una grande camera da letto e un bagno con spazio insolitamente generoso. La mansarda si apre tramite una galleria su altre due camere da letto; travi a vista e in parte pavimenti originali dell'anno di costruzione definiscono questo livello.

L'annesso ufficio di circa 90 mq ha un proprio bagno, un ripostiglio e un'area salotto riparata. È presente un permesso commerciale. L'aggiunta di una cucina lo trasformerebbe in una terza unità completamente separata.

Il seminterrato ospita un'area benessere con sauna finlandese, doccia e sala relax, oltre a un'officina, ripostigli e la caldaia con serbatoio dell'olio. Il giardino è cresciuto nel corso degli anni: due stagni, una fontana, una casetta da giardino e diverse aree salotto riparate che non possono essere viste dall'esterno.

Non vengono qui dichiarati ricavi o dati sui visitatori verificabili per l'attività in corso. Chiunque sia seriamente intenzionato all'acquisto potrà visionare i documenti disponibili nell'ambito della due diligence dopo la verifica dell'identità.

Ausgewählte Impressionen



Carattere del 1886, tecnologia odierna.

Riscaldamento, impianti idraulici, isolamento del tetto e finestre sono stati rinnovati negli ultimi anni. Il carattere storico è stato preservato in ogni sua parte: travi a vista, pavimenti originali, un camino aperto e una stufa in maiolica.

Cosa viene trasferito — e cosa no

Il piano terra e parte del seminterrato sono adibiti ad uso commerciale. Secondo il venditore, i permessi e i cambi di destinazione d'uso necessari sono in essere e saranno mostrati agli acquirenti seri in originale. L'attività esistente può, su richiesta, essere rilevata insieme alle sue strutture esistenti.

Ciò che non si trasferisce con una proprietà sono i permessi personali. Un permesso ai sensi del § 12 della Legge sulla Protezione delle Prostitute (Prostituiertenschutzgesetz) è rilasciato alla persona o società che gestisce l'attività, ogni volta legato a un concetto commerciale specifico e a specifiche strutture edilizie. Chiunque desideri continuare o avviare operazioni in quella direzione necessita di un proprio permesso con la propria verifica di affidabilità da parte dell'autorità competente. Permessi e obblighi di notifica ai sensi delle leggi sull'ospitalità, il commercio, l'edilizia e il controllo delle immissioni rimangono inalterati.

Il vantaggio di questo edificio risiede nella sua esistente separazione strutturale: una sezione ad uso commerciale con accesso indipendente, un'area benessere nel seminterrato, un annesso ufficio con proprio servizio igienico, e un terreno poco visibile dalla strada. Se un concetto specifico sia approvabile è deciso dall'autorità edilizia competente — il primo passo giusto è una richiesta preliminare di costruzione scritta con la città.

Sul lotto laterale di circa 1.000 mq, i colloqui preliminari già tenuti con la città indicano la possibilità di un'ulteriore costruzione fino a circa 250 mq di spazio abitativo. Ciò rende concepibile una successiva suddivisione del lotto, un ampliamento per il personale, o un edificio separato.

Queste informazioni si basano su colloqui preliminari da parte del venditore e non sono un permesso di costruzione concesso e non un attributo garantito. I diritti di costruzione diventano vincolanti solo con una decisione preliminare di costruzione o un permesso di costruzione.

Cifre, la loro origine e i limiti della dichiarazione

La proprietà combina tre filoni d'uso: un livello ad uso commerciale, due unità residenziali e un annesso ufficio che può essere ampliato in una terza unità. Un proprietario-gestore può mantenere o affittare i livelli residenziali; chi non la gestisce personalmente ha, con due unità residenziali e un'area commerciale, una struttura che funziona anche senza il concetto precedente.

Il venditore dichiara che il concetto d'uso esistente genera reddito e può contribuire al finanziamento se continuato. Questa dichiarazione non è stata verificata da noi né è supportata da dati comparativi. Non è una previsione, non un attributo garantito e non una promessa di rendimenti futuri. I documenti relativi all'attività sono forniti come parte della due diligence, non in anticipo.

Sul fronte dei costi, un sistema di riscaldamento a gasolio del 2022, un edificio di queste dimensioni e un' area benessere rientrano in qualsiasi calcolo. Il certificato energetico mostra un fabbisogno energetico finale di 196,15 kWh/(m²·a), classe di efficienza F. Il consumo effettivo varia a seconda del clima e dell'uso.

Angaben & Hinweise

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

FORNITORE E MANDANTE

FREITAG® Immobilien GmbH. Licenza ai sensi del § 34c GewO (Legge tedesca sul commercio), autorità di vigilanza IHK für München und Oberbayern. La commercializzazione avviene sulla base di un accordo di agenzia scritto con la parte venditrice.

COMMISSION

Commissione dell'acquirente fino al 5,95% IVA inclusa del prezzo di acquisto, come da accordo di agenzia. La commissione è dovuta e pagabile al momento della notarizzazione del contratto di acquisto.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (§ 87 GEG)

Attestato di prestazione energetica per edifici residenziali, rilasciato il 28.02.2023, valido fino al 27.02.2033, numero di registrazione HE-2023-004436697. Tipo di edificio: casa plurifamiliare indipendente. Fabbisogno energetico finale 196,15 kWh/(m²·a), classe di efficienza energetica F, fabbisogno di energia primaria 227,17 kWh/(m²·a), emissioni di gas serra 64,88 kg CO₂/(m²·a). Anno di costruzione secondo l'attestato di prestazione energetica 1889, ampliamento 1976, anno del generatore di calore 2022.

INFORMAZIONI SULL'ECONOMICITÀ E SULLO STATO DEI PERMESSI

Le informazioni sui redditi derivanti dal concetto di utilizzo esistente provengono dalla parte venditrice, non sono verificate e non costituiscono una previsione, un attributo garantito o una promessa di rendimenti futuri. Le informazioni sul potenziale di sviluppo si basano su colloqui preliminari con il comune e non sostituiscono una decisione preliminare di costruzione o un permesso di costruzione. Le dichiarazioni sullo stato dei permessi non costituiscono una garanzia che un uso specifico possa essere continuato da un nuovo operatore senza una propria procedura.

LEGGE ANTIRICICLAGGIO (GWG)

In qualità di parte obbligata ai sensi del § 2 (1) n. 14 GWG, siamo legalmente tenuti a verificare l'identità del partner contrattuale e, se del caso, dei titolari effettivi prima di concludere un contratto di agenzia (presentazione di un documento d'identità ufficiale con foto).

PROTEZIONE DEI DATI

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 informative sulla privacy.

RESPONSABILITÀ E ACCURATEZZA DELLE INFORMAZIONI

Tutte le informazioni si basano sulle dichiarazioni della parte venditrice e sui documenti disponibili. I dati relativi a superficie, terreno e anno di costruzione sono approssimativi e devono essere verificati in loco. Non si assume alcuna responsabilità per l'accuratezza o la completezza. Salvo vendita precedente ed errori. Questo annuncio non è un'offerta contrattuale e non sostituisce la due diligence indipendente da parte di acquirenti, periti e consulenti.

IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER

FREITAG® Immobilien GmbH

info@freitag.immobilien · www.freitag.immobilien