



EXKLUSIVES IMMOBILIEN-EXPOSÉ

1886 villa with a section commerciale et son propre terrain à bâtir

Auf einen Blick

Environ 650 m² de surface au sol sur environ 2 000 m² de terrain dans l'Odenwald. Rez-de-chaussée et parties du sous-sol à usage commercial, espace de vie au-dessus structurellement séparé.

TYPE DE PROPRIÉTÉ

Villa individuelle avec unité commerciale

LAND

env. 2 000 m² · dont env. 1 000 m² constructibles

ANNÉE DE CONSTRUCTION

1886 · extension 1976 · modernisée en continu

HEATING

Système de chauffage au fioul Buderus, installé en

AREA

env. 650 m² (560 m² résidentiel · 90 m² bureau)

ROOMS

10 pièces · 7 chambres · 3 salles de bain

ENERGY

Certificat de performance énergétique (Demande) ·

LOCATION

64732 Bad König · Odenwald, Allemagne

Vivre, travailler et gérer une entreprise sous un même toit.

La propriété date de 1886 et n'est pas classée monument historique. Au cours des dix dernières années, elle a été continuellement modernisée et substantiellement rénovée. Sur environ 2 000 m² de terrain, il y a environ 560 m² de surface habitable, environ 90 m² de bureaux et un grand sous-sol avec un espace bien-être.

Ce qui rend cela particulièrement intéressant pour un concept à usage spécial est la structure : l'intégralité du rez-de-chaussée et une partie du sous-sol sont actuellement utilisés à des fins commerciales. Selon le vendeur, tous les permis et changements d'usage requis à cet effet sont en place. Les étages supérieurs et les combles sont structurellement clairement séparés de cette partie, de sorte que l'activité commerciale et la zone privée ne se gênent pas mutuellement.

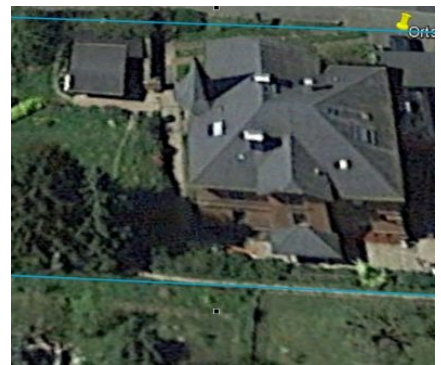
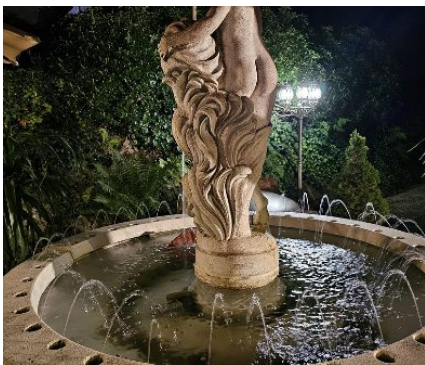
Le rez-de-chaussée abrite un appartement de quatre pièces avec un poêle en faïence, une salle de bain, une cuisine séparée avec cellier, un WC invités et un accès à une terrasse d'environ 18 m². La deuxième unité résidentielle s'étend sur les étages supérieurs et les combles : un salon et une salle à manger avec une cheminée à foyer ouvert, un accès à une terrasse couverte d'environ 22 m², une cuisine d'été avec cellier, un WC invités, une grande chambre et une salle de bain avec un espace inhabituellement généreux. Les combles s'ouvrent via une galerie sur deux autres chambres ; des colombages apparents et des planchers partiellement d'origine de l'année de construction définissent ce niveau.

L'annexe de bureau d'environ 90 m² dispose de ses propres toilettes, d'un débarras et d'un coin salon abrité. Un permis commercial est en place. L'ajout d'une cuisine en ferait une troisième unité entièrement séparée.

Le sous-sol abrite un espace bien-être avec un sauna finlandais, une douche et une salle de relaxation, ainsi qu'un atelier, des débarras et la chaufferie avec un réservoir de mazout. Le jardin a mûri au fil des ans : deux étangs, une fontaine, une maison de jardin et plusieurs coins salons abrités qui ne sont pas visibles de l'extérieur.

Aucun chiffre de revenus ou de visiteurs vérifiable pour l'activité en cours n'est revendiqué ici. Toute personne sérieusement intéressée par l'achat se verra présenter les documents disponibles dans le cadre de la diligence raisonnable après vérification de l'identité.

Ausgewählte Impressionen



Caractère de 1886, technologie d'aujourd'hui.

Le chauffage, la plomberie, l'isolation du toit et les fenêtres ont été rénovés ces dernières années. Le caractère historique a été préservé partout : colombages apparents, planchers d'origine, une cheminée à foyer ouvert et un poêle en faïence.

Ce qui est transféré — et ce qui ne l'est pas

Le rez-de-chaussée et une partie du sous-sol sont utilisés commercialement. Selon le vendeur, les permis et changements d'usage requis à cet effet sont en place et seront présentés aux acheteurs sérieux dans leur version originale. L'entreprise existante peut, sur demande, être reprise avec ses structures existantes.

Ce qui n'est pas transféré avec une propriété, ce sont les permis personnels. Un permis en vertu du § 12 de la loi sur la protection des prostituées (Prostituiertenschutzgesetz) est délivré à la personne ou à l'entreprise exploitante, chaque fois lié à un concept commercial spécifique et à des installations structurelles spécifiques. Quiconque souhaite poursuivre ou reprendre des opérations dans cette direction a besoin de son propre permis avec sa propre vérification de fiabilité de la part de l'autorité compétente. Les obligations de permis et de notification en vertu des lois sur l'hôtellerie, le commerce, la construction et le contrôle des immissions restent inchangées.

L'avantage de ce bâtiment réside dans sa séparation structurelle existante : une section à usage commercial avec son propre accès, un espace bien-être au sous-sol, une annexe de bureau avec sa propre unité sanitaire, et un terrain à peine visible de la rue. La décision d'approuver un concept spécifique appartient à l'autorité de construction compétente — la première étape est une demande de permis de construire préliminaire écrite auprès de la ville.

Sur la parcelle latérale d'environ 1 000 m², des discussions préliminaires déjà menées avec la ville indiquent la possibilité de construire jusqu'à environ 250 m² de surface habitable supplémentaire. Cela rend envisageable une subdivision ultérieure de la parcelle, une extension pour le personnel, ou un bâtiment séparé.

Ces informations sont basées sur des discussions préliminaires de la part du vendeur et ne constituent pas un permis de construire accordé ni une caractéristique garantie. Les droits de construction ne deviennent contraignants qu'avec une décision préliminaire de construction ou un permis de construire.

Les chiffres, leur origine et les limites de la déclaration

La propriété combine trois types d'utilisation : un niveau à usage commercial, deux unités résidentielles et une annexe de bureau pouvant être transformée en une troisième unité. Un propriétaire-exploitant peut conserver ou louer les niveaux résidentiels ; quelqu'un qui ne l'exploite pas lui-même dispose, avec deux unités résidentielles et une zone commerciale, d'une structure qui fonctionne même sans le concept précédent.

Le vendeur déclare que le concept d'utilisation existant génère des revenus et peut contribuer au financement s'il est poursuivi. Cette déclaration n'a été ni vérifiée par nous ni soutenue par des données comparatives. Il ne s'agit pas d'une prévision, pas d'une caractéristique garantie et pas d'une promesse de rendements futurs. Les documents relatifs à l'entreprise sont fournis dans le cadre de la diligence raisonnable, et non à l'avance.

Du côté des coûts, un système de chauffage au fioul de 2022, un bâtiment de cette taille et un espace bien-être doivent tous être inclus dans tout calcul. Le certificat énergétique indique une demande d'énergie finale de 196,15 kWh/(m²·a), classe d'efficacité F. La consommation réelle varie en fonction de la météo et de l'utilisation.

Angaben & Hinweise

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

FOURNISSEUR & MANDANT

FREITAG® Immobilien GmbH. Agréé selon le § 34c GewO (loi allemande sur la réglementation du commerce), autorité de surveillance IHK für München und Oberbayern. La commercialisation s'effectue sur la base d'un accord d'agence écrit avec le vendeur.

COMMISSION

Commission de l'acheteur pouvant aller jusqu'à 5,95 % TTC du prix d'achat, selon l'accord d'agence. La commission est due et payable à la notarisation de l'acte de vente.

CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE (§ 87 GEG)

Certificat de performance énergétique pour bâtiments résidentiels, délivré le 28.02.2023, valable jusqu'au 27.02.2033, numéro d'enregistrement HE-2023-004436697. Type de bâtiment : maison multifamiliale individuelle. Besoin en énergie finale 196,15 kWh/(m²·a), classe d'efficacité énergétique F, besoin en énergie primaire 227,17 kWh/(m²·a), émissions de gaz à effet de serre 64,88 kg équivalent CO₂/(m²·a), principal vecteur d'énergie primaire : fioul de chauffage. Année de construction 1976, année du générateur de chaleur 2022.

INFORMATIONS SUR L'ÉCONOMIE ET LE STATUT DES PERMIS

Les informations sur les revenus provenant du concept d'utilisation existant proviennent du vendeur, ne sont pas vérifiées et ne constituent pas une prévision, un attribut garanti ou une promesse de rendements futurs. Les informations sur le potentiel de développement sont basées sur des entretiens préliminaires avec la ville et ne remplacent pas une décision préliminaire de construction ou un permis de construire. Les déclarations sur le statut des permis ne constituent pas une assurance qu'une utilisation spécifique peut être poursuivie par un nouvel exploitant sans sa propre procédure.

LOI SUR LE BLANCHIMENT D'ARGENT (GWG)

En tant que partie assujettie en vertu du § 2 (1) n° 14 GwG, nous sommes légalement tenus de vérifier l'identité du partenaire contractuel et, le cas échéant, des bénéficiaires effectifs avant de conclure un accord d'agence (présentation d'une pièce d'identité officielle avec photo).

PROTECTION DES DONNÉES

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 politique de confidentialité.

RESPONSABILITÉ ET EXACTITUDE DES INFORMATIONS

Toutes les informations sont basées sur les déclarations du vendeur et sur les documents disponibles. Les chiffres concernant la surface, le terrain et l'année de construction sont approximatifs et doivent être vérifiés sur place. Aucune responsabilité n'est assumée quant à l'exactitude ou l'exhaustivité. Sous réserve de vente préalable et d'erreur. Cette annonce n'est pas une offre contractuelle et ne remplace pas une diligence raisonnable indépendante par les acheteurs, les experts et les conseillers.

IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER

FREITAG® Immobilien GmbH

info@freitag.immobilien · www.freitag.immobilien