Wohn- und Geschäftshaus mit Freiflächen in zentraler Top-Lage

ca. 472 m² Wohn-und Gewerbefläche, ca. 425 m² Freiflächen mit Garage und Carport



Die Fakten in Kurzform

Objektart Lage Wohnflächen Gewerbeflächen Nutzflächen Grundstücksfläche Garage Carport

Wohn-/Geschäftshaus Ortskern Aulendorf ca. 282 m² ca. 190 m²

ca. 120 m² ca. 720 m²

1 1 Anzahl Etagen Anzahl Zimmer Heizungsart Modernisiert Bezugstermin

Kaufpreis Käuferprovision

3 + DG + KG10 + Ladenlokal Öl-Zentralheizung 2016 Laden +2.0G vermietet 1.0G leerstehend 580,000 €

4,76% inkl. MwSt.

Lage

Das Objekt befindet sich zentral in 88326 Aulendorf, Schlossplatz 3.

Einkaufsmöglichkeiten und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Nähe. Den Bahnhof Aulendorf, den "Eisenbahnknoten Oberschwabens" mit Anschluss an IC, IRE, RB und RE erreichen Sie zu Fuß innerhalb weniger Minuten.

Aulendorf liegt inmitten des Schwäbischen Oberlandes zwischen Donau und Bodensee an der Oberschwäbischen Barockstraße und an der Schwäbischen Bäderstraße. Mit dem Schloss, dem Thermalbad *Schwaben-Therme*, dem *Naturfreibad Steegersee*, zwei anerkannten Fachkliniken und allen weiterführenden Schulen bietet Aulendorf eine hohe Lebensqualität.

Sonstige Entferungen (per PKW):

Biberach/Riss: 25 min / 22 km Ravensburg: 25 min / 24 km Friedrichhafen/Bodensee: 40 min / 44 km Ulm/Donau: 50 min / 65 km

Objekt

Allgemein

In massiver Bauweise erstelltes Wohn- und Geschäftshaus, 3-geschossig, teilunterkellert, mit nicht zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach) sowie Freiflächen (Flurstück 8/5 im Lageplan).

Das Grundbaujahr ist nicht bekannt. Aufgrund verschiedener Umbauten und Modernisierungen ergibt sich ein gewichtetes Baujahr in 1988.

Zuletzt wurden 2016 umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Dach neu eingedeckt
- Regenrinnen, Fallrohre und Kaminverkleidungen erneuert
- Außenfassade (Putz und Anstrich) erneuert
- Fenster auf Stirnseite und Gebäuderückseite erneuert (Kunststoffrahmen, 3-fach verglast)
- Schaufensterfront und Eingangsbereich des Ladenlokals erneuert

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss weist eine Gesamtnutzungsfläche von ca. 190 m² auf, davon sind ca. 125 m² vermietet. Der Mieter betreibt seit 2016 ein Optiker-Fachgeschäft und hat dazu die Räumlichkeiten sehr hochwertig ausgebaut. Der Zuschnitt ist bedarfsgerecht, an den großzügigen Präsentations- und Verkaufsraum grenzen zwei kleine Werkstatt- und Untersuchungsräume sowie ein kleiner Pausenraum.

Auf der Rückseite des Gebäudes befindet sich ein Anbau mit ca. 65 m² Fläche. Diese Fläche befindet sich im teilrenovierten Zustand. Sie bietet eine Ausbaureserve sowohl zur Erweiterung des Ladengeschäfts (derzeitige räumliche Trennung durch eine Trockenbauwand) oder zum Ausbau als Einliegerwohnung (Zugang über das auf der Gebäuderückseite gelegene Treppenhaus).

1. Obergeschoss

Es handelt sich um eine 5-Zimmerwohnung auf ca. 138 m² samt Küche, Flur, Bad, WC und begehbarem Kleiderschrank. Als zusätzliche Freifläche steht eine ca. 40 m² große Dachterrasse zur Verfügung.

Auf der zum Schlossplatz gewandten Seite reihen sich drei helle, miteinander verbundene Zimmer aneinander. In diesen Zimmern ist ein Echtholzparkett im Fischgrätmuster verlegt. Im mittleren der drei Zimmer ist ein zusätzlicher Holzkachelofen installiert, die Befeuerung wird von der Rückseite (im Flur) vorgenommen.

Der Flur (hier ist ebenso Echtholzparkett verlegt) verbindet alle Räume und führt u.a. zum rückwärtigen Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer, von wo aus man auf die Dachterrasse gelangt.

In der großzügigen Wohnküche ist ein Steinboden gelegt, das Bad (mit Wanne, Duschkabine und Doppelhandwaschbecken) und separates WC sind fast deckenhoch gefliest.

An der Vorderseite (zum Schlossplatz gewandt) sind doppeltverglaste Holzrahmenfenster verbaut, auf der Rückseite die eingangs erwähnten 3-fach-verglasten Kunststoffrahmenfenster.

Die Wohnung ist derzeit leerstehend. Bei Wänden, Decken und Böden besteht Renovierungsbedarf. Die Installationen in der Küche müssen grundlegend saniert werden.

2. Obergeschoss

Auf ca. 144 m² erwartet Sie eine 5-Zimmerwohnung samt Flur, Küche und Bad. Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Der Mieter hat vor ca. 1 $\frac{1}{2}$ Jahren die Wohnung aufwendig renoviert. Der alte Parkettboden wurde saniert und in zwei Zimmern hochfloriger Teppichboden verlegt. Im Flur liegt strapazierfähiger Laminatboden.

Die Bad- und Kücheninstallationen wurden ebenso saniert. Die Fenster sind analog zum 1.OG doppelt- bzw. 3-fach-verglast.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist nur teilweise ausgebaut. So wurde hier ein separater Raum geschaffen, der bisher als Büro bzw. Archiv genutzt wurde. Durch ein Fenster (neu) gelangt Tageslicht herein, die Beheizung erfolgt durch eine elektrische Nachtspeicherheizung.

Der geplante Ausbau wurde nicht fortgeführt, jedoch befinden sich bereits umfangreiche Dämmmaterialien vor Ort.

Somit steht hier ebenso eine erhebliche Ausbaureserve zur Verfügung.

Kellerräume

Im Untergeschoss befinden sich zwei große Lagerräume, teilweise mit Gewölbedecken.

In einem separaten Raum ist die Öl-Zentralheizung untergebracht. Der 10.000 l fassende Öltank befindet sich unterirdisch im Bereich des Hauseingangs.

Die Warmwasserversorgung der einzelnen Wohn- und Gewerbeeinheiten erfolgt mittels elektrischer Durchlauferhitzer.

Außenbereich/ Freiflächen

Die Zufahrt erfolgt aus Richtung *Hauptstraße* über mehrere vorgelagerte Grundstücke. Hier befinden sich eine Einzelgarage mit Satteldach, ein Carport sowie ein PKW-Stellplatz.

Die Flurstücke 7, 7/1 und 7/2 (siehe Lageplan) summieren sich auf ca. 377 m² Fläche, die derzeit nicht optimal ausgenutzt werden. Hier bieten sich Möglichkeiten einer weiteren Bebauung sowie der Erstellung von Parkplätzen und/oder Garagen.

Das Flurstück 10 (siehe Lageplan) dient als Verbindung zur *Hauptstraße*.

Sonstiges

Zur Versteigerung kommt die Gesamtheit aus den Flurstücken 8/5 (Gebäude- und Freifläche *Schlossplatz 3*), den Flurstücken 7, 7/1 und 7/2 (Gebäude- und Freiflächen) sowie der 5/10-Anteil am Flurstück 10 (Verkehrsfläche *Hauptstraße*). Zur vollständigen Nutzbarkeit bestehen gegenseitige Geh- und Fahrrechte.

Kaufpreis

580.000 € Startpreis

Versteigerung im Rahmen der Nachlassverwaltung

Käuferaufgeld

4,76% inkl. 19% MwSt.

Ansprechpartner

Auktionshaus Tertan GmbH

Industriestr. 4b 76275 Ettlingen

Fon: 07243 / 3446 – 0 Email: info@tertan.de

Hinweis:

Die von uns veröffentlichten Grundrisse sind nicht maßstäblich

und können vom tatsächlichen Stand abweichen.

Die Angaben zur Immobilie stammen aus uns vorliegenden Unterlagen und können Fehler enthalten.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Auktionshaus Tertan GmbH ein Versteigerungs-Aufgeld in Höhe von 4,76% inkl. 19% MwSt. Das Aufgeld errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Objektbilder



Vorderseite (dem Schlossplatz zugewandt)



Rückseite



Ladenfront Erdgeschoss



Wohnungen 1. + 2. Obergeschoss



Ausbaureserve Erdgeschoss



Ausbaureserve Dachgeschoss



Wohnung 1. Obergeschoss



Wohnzimmer mit Holz-Kachelofen



Holz-Kachelofen im Wohnzimmer



Dachterrasse



Aussicht auf Schlossplatz



neue Fenster

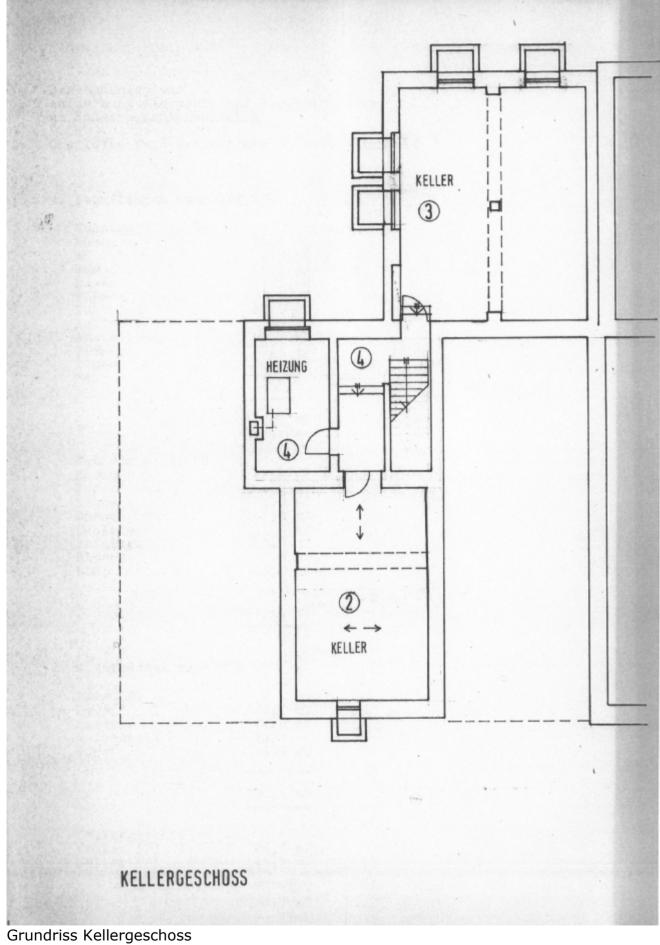
Hauseingang und Dachterrasse von unten

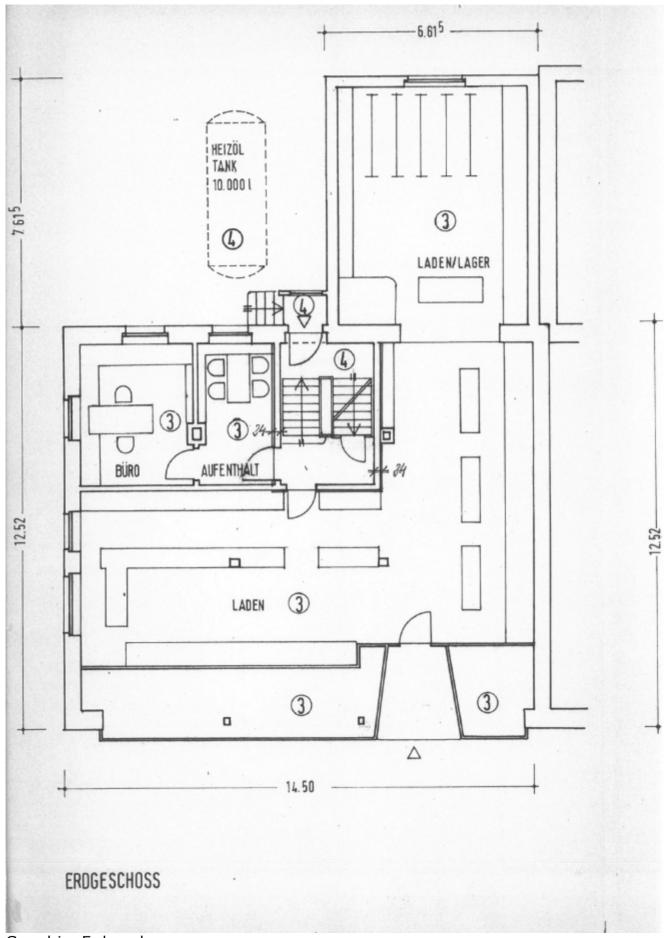


Garage und Carport

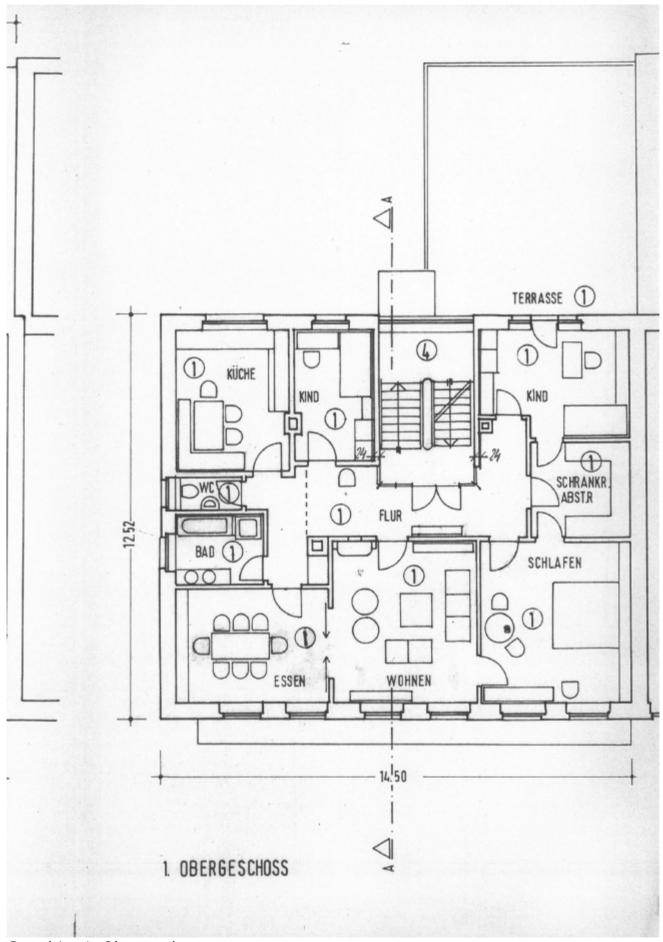


Flurstücke 7, 7/1 und 7/2

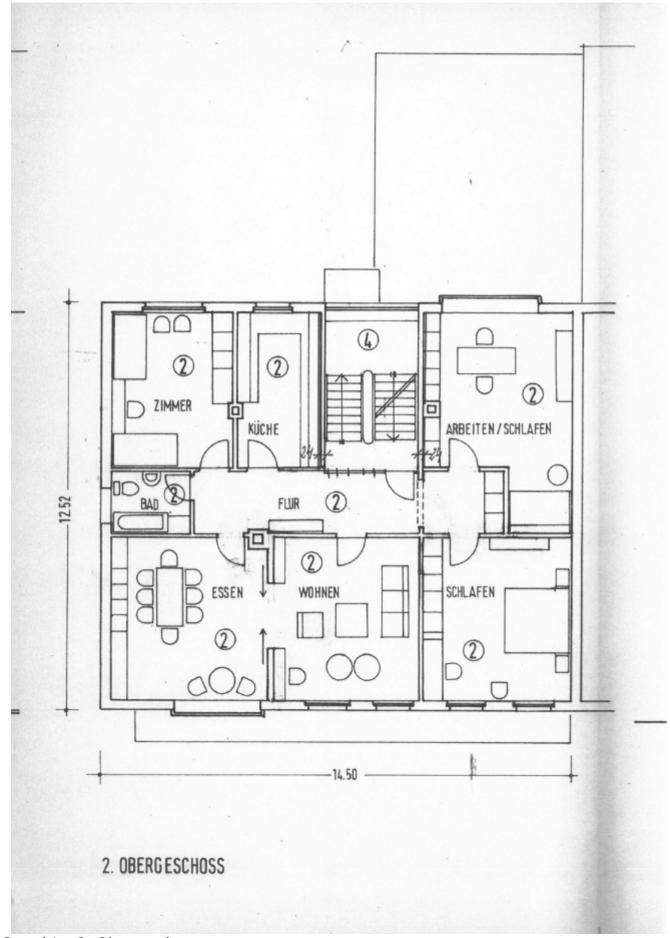




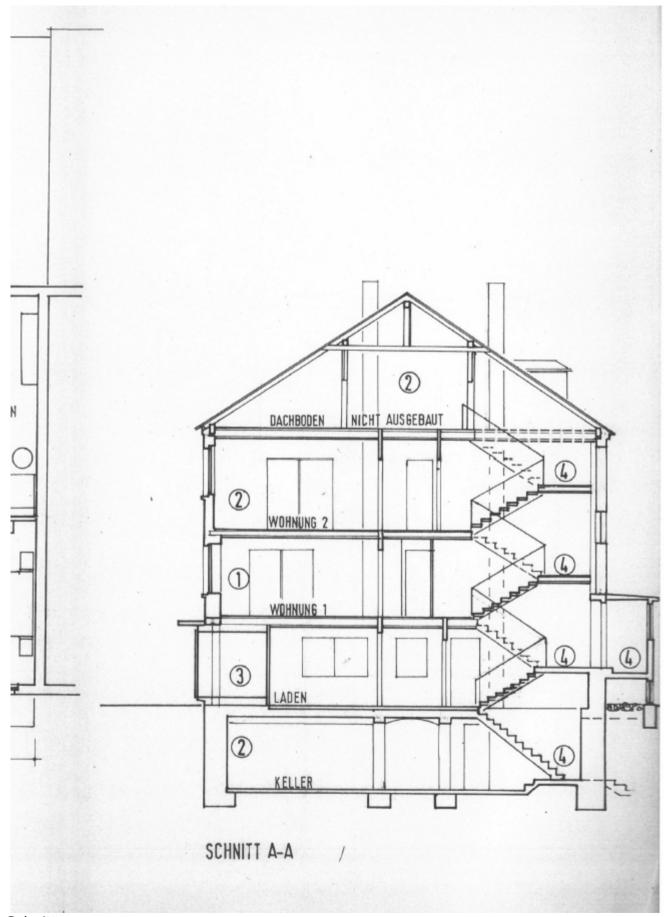
Grundriss Erdgeschoss



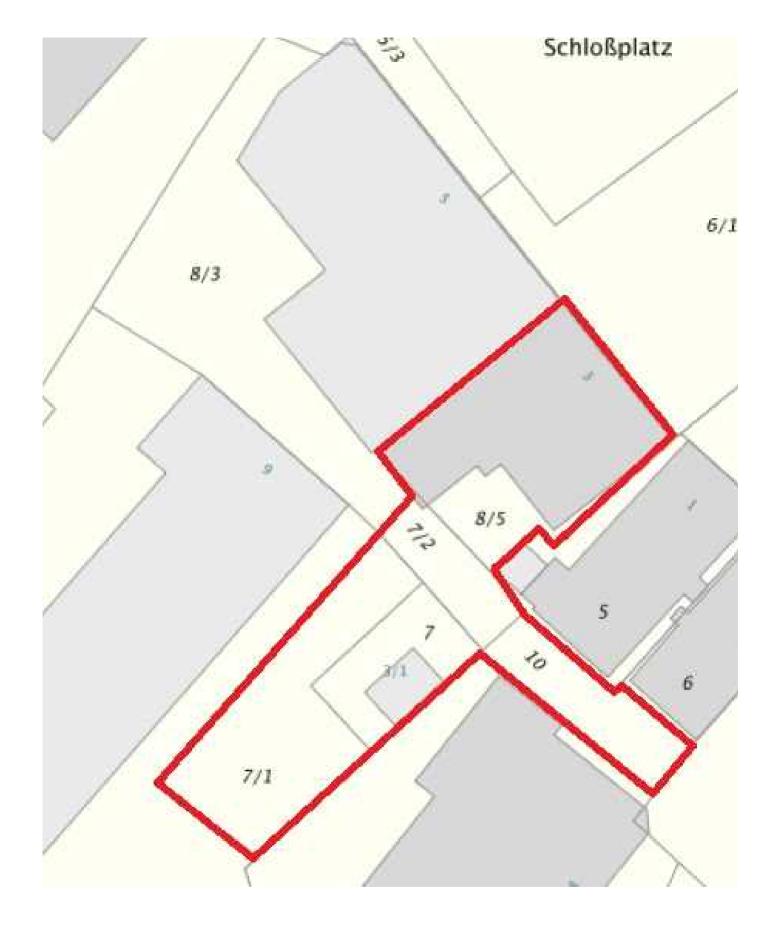
Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



Schnitt



Lageplan