



91575 Windsbach

Wohn- und Geschäftshaus in Windsbach



95.000 €

Kaufpreis

180 m²

Wohnfläche

100 m²

Nutzfläche



Ihr Ansprechpartner

**Reitelshöfer + Heider Immobilien
OHG**

Michaela Heider

Tel.: +49 981 12224

info@rhi-immobilien.de

Ihr Immobilienpartner in Ansbach und Umgebung



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	180 m ²
Nutzfläche	100 m ²

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	95.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % aus der

Zustand

Zustand	sanierungsbedü
---------	----------------



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Heizungsart

Etagenheizung ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓



Beschreibung

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt am unteren Tor am Rande der Altstadt von Windsbach. Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht dokumentiert, wird jedoch auf 1725 geschätzt. Das Gebäude steht – wie auch der gesamte Bereich der Altstadt – unter Ensembleschutz. Am Gebäude liegt ein Überbau auf städtischem Grund vor, der im Grundbuch mit einer Dienstbarkeit gesichert ist. Eine Überbaurente ist hierfür nicht zu entrichten. Unter dem Überbau verläuft der öffentlich zugängliche Laubengang, über den der Zugang zur Gewerbeeinheit im Erdgeschoss erfolgt. Die Gewerbeeinheit wurde 1978 erweitert und zuletzt als Friseursalon genutzt. Das Gebäude ist nicht unterkellert und hat ein ausgebautes Satteldach.

Im Ober- sowie im Dachgeschoss befinden sich jeweils eine abgeschlossene Wohnung. Die Gewerbeeinheit mit ca. 100 m² Nutzfläche ist derzeit nicht vermietet und steht bis auf die auf den Fotos sichtbaren Einrichtungsgegenstände leer. Von den Räumen aus besteht auch die Möglichkeit des Zugangs zum Treppenhaus und von dort in das zur Gewerbeeinheit gehörende WC und in den Innenhof. Schaufenster befinden sich zum Laubengang und zur Straße. Die Gewerbefläche wird mit Strom über Plattenheizkörper beheizt. Der Gewerbeeinheit werden – gemäß Schreiben der Stadt Windsbach vom 28.06.1978 – drei PKW-Stellplätze am Parkplatz westlich der Gastwirtschaft Weid (Rezatwiese) zur Verfügung gestellt.

Die Wohnung im Obergeschoss mit ca. 98 m² Wohnfläche hat 3 Zimmer, Wohnküche mit Zugang zur Dachterrasse mit Markise, Flur, Bad und separates WC. Diese Wohnung ist nicht vermietet und steht leer.

Die Dachgeschosswohnung mit ca. 82 m² Wohnfläche hat 2 Zimmer, Küche, Bad mit WC und Flur. Diese Wohnung ist vermietet.

Am Gebäude sowie den Nebengebäuden sind diverse Bauschäden bzw. bauliche Mängel vorhanden.

Der notwendige Sanierungsaufwand wurde bereits bei der Festlegung des Kaufpreises berücksichtigt.

Sonstige Angaben

Für die Zusendung des Exposés oder weiterer Informationen zum Objekt füllen Sie bitte die nachfolgenden Angaben im Kontaktformular aus:

- vollständiger Name
- vollständige Anschrift
- E-Mail Adresse
- Telefon - und /oder Mobilnummer

Die direkte Kontaktaufnahme zum Eigentümer bzw. den Mietern des Objektes ist nicht gewünscht. Für Fragen jeglicher Art stehen wir Ihnen zur Verfügung. Sämtliche Objektangaben basieren auf den uns erteilten Informationen des Verkäufers. Sie wurden gewissenhaft wiedergegeben. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

Der angegebene Kaufpreis ist ein Angebotspreis, der je nach Nachfrage auch steigen oder sinken kann.

Erfolgt ein Vertragsabschluss, erhält die Reitelshöfer + Heider Immobilien oHG vom Käufer eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % aus der Kaufsumme (inkl. 19 % Mehrwertsteuer), fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Wir weisen darauf hin, dass wir sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer tätig sind und dafür von beiden Parteien eine Provision verlangen. Die Nebenkosten wie z.B. Grunderwerbssteuer, Notar- u. Grundbuchkosten sind vom Käufer zu bezahlen.

Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere Genehmigung nicht an Dritte weitergegeben werden. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz in Höhe der



vorgenannten Vermittlungsprovision.



Ihr Immobilienpartner in Ansbach und Umgebung

REITELSHÖFER
HEIDER
IMMOBILIEN



























