



EXKLUSIVES IMMOBILIEN-EXPOSÉ

Villa von 1886 mit Gewerbeteil und eigenem Bauplatz

KAUFPREIS

1.200.000 €

FREITAG® IMMOBILIEN GMBH · MÜNCHEN & STARNBERG

Auf einen Blick

Ca. 650 m² Fläche auf rund 2.000 m² Grundstück im Odenwald. Erdgeschoss und Teile des Untergeschosses gewerblich genutzt, Wohnen darüber baulich getrennt.

OBJEKTART

Freistehende Villa mit Gewerbeeinheit

GRUNDSTÜCK

ca. 2.000 m² · davon ca. 1.000 m² Bauland

BAUJAHR

1886 · Anbau 1976 · lfd. modernisiert

HEIZUNG

Buderus Ölheizung, Baujahr 2022

FLÄCHE

ca. 650 m² (560 m² Wohnen · 90 m² Büro)

ZIMMER

10 Zimmer · 7 Schlafzimmer · 3 Bäder

ENERGIE

Bedarfsausweis · 196,15 kWh/(m²·a) · Klasse F

LAGE

64732 Bad König · Odenwald

Wohnen, Arbeiten und Betreiben unter einem Dach.

Das Anwesen stammt aus dem Jahr 1886 und steht nicht unter Denkmalschutz. In den vergangenen zehn Jahren wurde es fortlaufend modernisiert und in wesentlichen Bereichen saniert. Auf rund 2.000 m² Grundstück stehen ca. 560 m² Wohnfläche, ca. 90 m² Bürofläche und ein großes Kellergeschoss mit Wellnessbereich zur Verfügung.

Für ein Sonderimmobilien-Konzept interessant ist vor allem die Struktur: Das gesamte Erdgeschoss und ein Teil des Untergeschosses werden derzeit gewerblich genutzt. Nach Angaben der Eigentümerseite liegen alle dafür erforderlichen Genehmigungen und Nutzungsänderungen vor. Ober- und Dachgeschoss sind baulich klar davon getrennt, so dass Betrieb und Privatbereich sich nicht ins Gehege kommen.

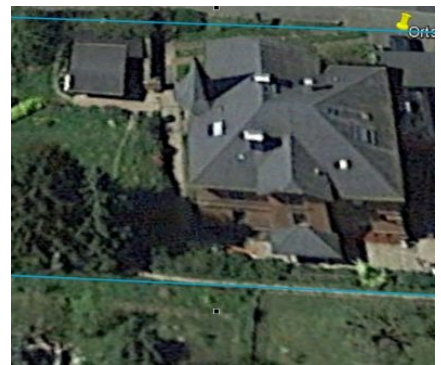
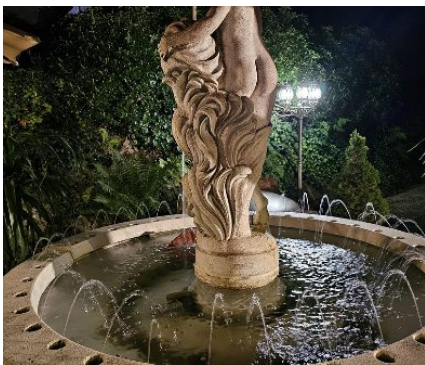
Im Erdgeschoss liegt eine Vierzimmerwohnung mit Kachelofen, Bad, separater Küche mit Speisekammer, Gäste-WC und Zugang zu einer ca. 18 m² großen Terrasse. Die zweite Wohneinheit erstreckt sich über Ober- und Dachgeschoss: Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin, Zugang zu einer ca. 22 m² großen überdachten Terrasse, Wohnküche mit Speisekammer, Gäste-WC, großes Schlafzimmer und ein Bad mit ungewöhnlichem Platzangebot. Das Dachgeschoss öffnet sich über eine Galerie zu zwei weiteren Schlafzimmern, sichtbares Fachwerk und teils originale Holzdielen aus dem Baujahr prägen die Ebene.

Der rund 90 m² große Büroanbau hat eine eigene Toilette, einen Lagerraum und einen geschützten Freisitz. Eine Gewerbe genehmigung ist vorhanden. Wird eine Küche ergänzt, entsteht daraus eine vollständig separate dritte Einheit.

Im Untergeschoss befinden sich ein Wellnessbereich mit finnischer Sauna, Dusche und Ruheraum, dazu Werkstatt, Vorratsräume und die Heizungsanlage mit Öltank. Der Garten ist über Jahre gewachsen: zwei Teiche, ein Springbrunnen, ein Gartenhaus und mehrere geschützte Sitzbereiche, die von außen nicht einsehbar sind.

Belastbare Umsatz- oder Besucherzahlen des laufenden Betriebs werden hier bewusst nicht behauptet. Wer ernsthaft kauft, bekommt die vorhandenen Unterlagen im Rahmen einer Prüfung nach Legitimation zu sehen.

Ausgewählte Impressionen



Substanz von 1886, Technik von heute.

Heizung, Leitungen, Dachdämmung und Fenster wurden in den letzten Jahren erneuert. Der historische Charakter blieb dabei erhalten: Sichtfachwerk, Originaldielen, offener Kamin und Kachelofen.

Was übergeht — und was nicht

Erdgeschoss und Teile des Untergeschosses werden gewerblich genutzt. Die dafür erforderlichen Genehmigungen und Nutzungsänderungen liegen nach Angaben der Eigentümerseite vor und werden ernsthaften Interessenten im Original vorgelegt. Der bestehende Betrieb kann auf Wunsch samt vorhandener Strukturen übernommen werden.

Was mit einer Immobilie nicht übergeht, sind personenbezogene Erlaubnisse. Eine Erlaubnis nach § 12 Prostituiertenschutzgesetz wird der betreibenden Person oder Gesellschaft erteilt, jeweils für ein bestimmtes Betriebskonzept und bestimmte bauliche Einrichtungen. Wer den Betrieb in dieser Richtung fortführen oder aufnehmen möchte, braucht eine eigene Erlaubnis mit eigener Zuverlässigkeitsprüfung bei der zuständigen Behörde. Erlaubnis- und Anzeigepflichten nach Gaststätten-, Gewerbe-, Bau- und Immissionsschutzrecht bleiben davon unberührt.

Der Vorteil dieses Hauses liegt in der vorhandenen baulichen Trennung: ein gewerblich genutzter Teil mit eigenem Zugang, ein Wellnessbereich im Untergeschoss, ein Büroanbau mit eigener Sanitäreinheit und ein Grundstück, das von der Straße aus kaum einsehbar ist. Ob ein konkretes Konzept genehmigungsfähig ist, entscheidet die zuständige Bauaufsicht — der richtige erste Schritt dafür ist eine schriftliche Bauvoranfrage bei der Stadt.

Auf dem seitlich gelegenen, rund 1.000 m² großen Grundstücksteil besteht nach bereits geführten Vorgesprächen mit der Stadt die Möglichkeit einer weiteren Bebauung mit bis zu ca. 250 m² Wohnfläche. Damit sind eine spätere Grundstücksteilung, ein Anbau für Personal oder ein separates Gebäude denkbar.

Diese Angabe beruht auf Vorgesprächen der Eigentümerseite und ist keine erteilte Baugenehmigung und keine zugesicherte Eigenschaft. Verbindlich wird das Baurecht erst mit einem Bauvorbescheid oder einer Baugenehmigung.

Zahlen, Herkunft und Grenzen der Aussage

Das Objekt vereint drei Nutzungsstränge: eine gewerblich genutzte Ebene, zwei Wohneinheiten und einen Büroanbau, der sich zu einer dritten Einheit ausbauen lässt. Wer selbst betreibt, kann die Wohnebenen halten oder vermieten; wer nicht selbst betreibt, hat mit zwei Wohneinheiten und einer Gewerbefläche eine Struktur, die auch ohne das bisherige Konzept trägt.

Die Eigentümerseite gibt an, dass das bestehende Nutzungskonzept Einnahmen erwirtschaftet und bei Fortführung zur Finanzierung beitragen kann. Diese Angabe ist weder von uns geprüft noch durch Vergleichsdaten belegt. Sie ist keine Prognose, keine zugesicherte Eigenschaft und kein Versprechen künftiger Erträge. Unterlagen zum Betrieb werden im Rahmen einer Prüfung vorgelegt, nicht vorab.

Auf der Kostenseite gehören eine Ölheizung aus 2022, ein Gebäude dieser Größenordnung und ein Wellnessbereich in jede Kalkulation. Der Energieausweis weist einen Endenergiebedarf von 196,15 kWh/(m²·a) aus, Effizienzklasse F. Der tatsächliche Verbrauch weicht witterungs- und nutzungsbedingt davon ab.

Angaben & Hinweise

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

ANBIETER & AUFTRAGGEBER

FREITAG® Immobilien GmbH. Erlaubnis nach § 34c GewO, Aufsichtsbehörde IHK für München und Oberbayern. Die Vermarktung erfolgt auf Grundlage eines schriftlichen Maklerauftrags mit der Eigentümerseite.

PROVISION

Käuferprovision bis zu 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis (5 % zzgl. 19 % Umsatzsteuer), entsprechend dem Maklerauftrag. Die Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrags.

ENERGIEAUSWEIS (§ 87 GEG)

Energiebedarfsausweis für Wohngebäude, ausgestellt 28.02.2023, gültig bis 27.02.2033, Registriernummer HE-2023-004436697.

Gebäudetyp freistehendes Mehrfamilienhaus. Endenergiebedarf 196,15 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse F, Primärenergiebedarf 227,17

kWh/(m²·a), Treibhausgasemissionen 64,88 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a), wesentlicher Energieträger

Energieausweis 1889, Anbau 1976, Baujahr Wärmeerzeuger 2022.

ANGABEN ZU WIRTSCHAFTLICHKEIT UND GENEHMIGUNGS-LAGE

Angaben zu Einnahmen aus dem bestehenden Nutzungskonzept stammen von der Eigentümerseite, sind nicht geprüft und stellen keine Prognose, keine zugesicherte Eigenschaft und kein Versprechen künftiger Erträge dar. Angaben zum Bebauungspotenzial beruhen auf Vorgesprächen mit der Stadt und ersetzen weder Bauvorbescheid noch Baugenehmigung. Aussagen zur Genehmigungslage begründen keine Zusage, dass eine bestimmte Nutzung durch einen neuen Betreiber ohne eigenes Verfahren fortgeführt werden kann.

GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Als Verpflichteter nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 GWG sind wir gesetzlich verpflichtet, vor Abschluss eines Maklervertrags die Identität des Vertragspartners und ggf. wirtschaftlich Berechtigter festzustellen (Vorlage eines amtlichen Lichtbildausweises).

DATENSCHUTZ

Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt auf Grundlage von Art. 6 Abs. 1 lit. b und f DSGVO zur Anbahnung und Durchführung des Maklervertrags. Details entnehmen Sie unserer Datenschutzerklärung.

HAFTUNG & RICHTIGKEIT DER ANGABEN

Alle Angaben beruhen auf Auskünften der Eigentümerseite und auf vorliegenden Unterlagen. Flächen-, Grundstücks- und Baujahresangaben sind Circa-Angaben und vor Ort zu prüfen. Eine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen. Zwischenverkauf und Irrtum bleiben vorbehalten. Dieses Exposé ist kein Vertragsangebot und ersetzt keine eigene Prüfung durch Käufer, Sachverständige und Berater.

IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER

FREITAG® Immobilien GmbH

info@freitag.immobilien · www.freitag.immobilien